

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 03 décembre 2010

Saint-Nom, le 20 octobre 2010

Madame, Monsieur,

Le Conseil de l'Association Syndicale libre du Domaine de la Fontaine vous informe que l'Assemblée Générale aura lieu le **vendredi 03 décembre 2010**, de 19h30 à 22h30, à la Mairie de Saint Nom la Bretèche.

Nous vous prions d'être présents dès 19 h 30, l'emploi du temps sera en effet très chargé et la salle doit être libérée à 22 h 30.

Si vous ne pouvez pas être présent, faites-vous représenter en utilisant le pouvoir joint en annexe à cette convocation.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE

1. Généralités et rappels
2. Rapport d'activités du Conseil Syndical du 01/10/2009 au 30/09/2010 et projets 2010/2011
3. Compte d'Exploitation
4. Bilan au 30/09/2010
5. Examen et mise au vote des motions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale
6. Questions - Réponses sur les sujets soumis au moins 8 jours avant la date de l'AG. Ces sujets doivent donc nous parvenir avant le 26 novembre 2010. Ils ne sont pas soumis à un vote.
7. Fin de l'Assemblée Générale : s'il reste du temps, questions - réponses libres, hors A.G.

Pour les utilisateurs du Pouvoir (annexe)

Afin de faciliter l'exécution de vos directives et pour éviter des contestations ultérieures, nous vous suggérons de cocher, sur votre pouvoir, la réponse que vous donnez à chaque motion. Si vous ne donnez pas de réponse, votre mandataire votera pour vous.

Maurice GUINAMARD
Président du Conseil Syndical
01 34 62 80 02
mauriceguinamard@free.fr

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 03 décembre 2010

Table des Matières

| | |
|---|-----------|
| 1. GENERALITES ET RAPPELS | 3 |
| 2. RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL 2009/2010 ET PROJETS 2010/2011 | 4 |
| Tennis..... | 4 |
| Piscine..... | 4 |
| Peintures du mobilier urbain..... | 7 |
| Espaces verts..... | 7 |
| Eclairage des rues..... | 8 |
| Gros travaux de voirie | 8 |
| Point sur la cession de l'abreuvoir à la commune..... | 8 |
| Pollution de l'abreuvoir par des algues..... | 8 |
| PLU (Plan Local d'Urbanisme) | 9 |
| Projet de révision du Cahier des Charges de la résidence..... | 9 |
| Versement des charges..... | 9 |
| 3. COMPTE D'EXPLOITATION | 10 |
| 4. BILAN..... | 11 |
| 5. MOTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'AG DU 03 DECEMBRE 2010..... | 12 |
| Motion A. Compte rendu d'activités de l'exercice écoulé | 12 |
| Motion B. Rapport financier | 12 |
| Motion C. Affectation du résultat net d'exploitation..... | 12 |
| Motion D. Budget prévisionnel 2010/2011 | 12 |
| Motion E. Charges Trimestrielles..... | 12 |
| Motions F1 et F2 : Election de 2 membres du Conseil Syndical..... | 12 |
| Motion LOMBARD : Pose de 4 VELUX (2 côté rue et 2 côté jardin)..... | 13 |
| Motions BRESSY 1 et 2 - Installation d'une barrière en bois côté rue et d'une maison d'enfants en bois..... | 14 |
| Motion CROLY - LABOURDETTE – Rajout d'un portillon d'accès dans le jardin d' une "Séquoia", 19 route de Sainte Gemme, lot 76..... | 15 |
| Motion BURG – Remplacement des fenêtres et portes-fenêtres par des huisseries identiques, mais en PVC..... | 16 |
| Motion BOUTONNET – Ajout d'une porte-fenêtre sur pignon sud-est d'une maison de type « Frêne » | 17 |
| Motion JOHNSON : Pose d'un VELUX côté rue..... | 18 |
| Motion WINN 1 – Suppression du renforcement d'une maison de type « Séquoia»..... | 19 |
| Motion WINN 2 – Installation d'une clôture en bois à l'intérieur du jardin d'une maison de type « Séquoia» | 20 |
| Motion WINN 3 – Installation d'un abri à bûches dans le jardin..... | 21 |
| Motion PACAUD – Agrandissement d'un abri de jardin..... | 22 |
| Motion Cygnes : Achat de 2 cygnes pour l'abreuvoir..... | 23 |

1. Généralités et rappels

Utilisation des appareils de jardin à moteur :

Arrêté municipal du 19 juillet 1994 et ses additifs du 2/6/97 et 5/5/99 :

" L'usage des tondeuses à gazon, souffleuses, scies à moteur, tronçonneuses et tout appareil à moteur est autorisé sur le territoire de la commune :

- du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 19h30
- les samedis non fériés de 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00
- les jours fériés hors dimanche de 10h00 à 12h00

Pas de tondeuse ni d'appareil à moteur le dimanche.

Les propriétaires doivent en informer toute personne employée pour des travaux de jardinage.

Dépôt des poubelles et végétaux :

Pour l'agrément de tous, nous rappelons que les poubelles et les végétaux doivent être déposés sur les trottoirs au plus tôt la veille du ramassage, à 18h00.

Il est par ailleurs de plus en plus fréquent que les sacs poubelles soient déchiquetés par les chats, les chiens et les oiseaux. Ceci a pour conséquence des débris jonchant les trottoirs et chaussées. La propreté et le standing du domaine sont donc mis à mal. Pour éviter ce désagrément nous suggérons aux résidents d'utiliser des poubelles rigides munies d'un couvercle.

Nettoyage des toitures et façades :

Quelques propriétaires ne sont toujours pas en règle avec l'article 10 du Cahier des Charges de la résidence qui impose un bon état d'entretien des toitures et façades.

Tennis :

Afin de préserver durablement le revêtement des courts, il est demandé aux joueurs de porter des chaussures de tennis dont les semelles ne laissent pas de trace au sol. D'autre part, l'usage de tricycles, voitures à pédales (fait malheureusement constaté), rollers, etc. est de nature à détériorer le revêtement et est interdit sur les courts.

Elagage des arbres privés :

De nombreux copropriétaires se plaignent que les arbres de leurs voisins étant devenus très hauts (certains dépassent 15m !) leur créent énormément d'ombre.

En outre, ces grands arbres peuvent se révéler néfastes aux constructions : une règle générale de sagesse est que la distance d'un arbre par rapport aux fondations les plus proches ne doit pas être inférieure à sa hauteur (ou 1.5 fois sa hauteur s'il s'agit d'une haie).

En outre, la loi et le cahier des charges de la résidence imposent que les arbres situés à moins de 2 mètres de la limite de propriété ne dépassent pas 1.80 m de haut.

Les branches ne devront pas non plus dépasser sur les terrains voisins (y compris sur ceux de la copropriété et les trottoirs de la commune, comme c'est malheureusement le cas à certains endroits).

En dehors de cette loi, ce sont le bon sens et les relations de bon voisinage qui devront guider chacun pour maîtriser la taille de ses arbres – ou éventuellement abattre les sujets trop envahissants.

Si un propriétaire se considère gêné par des arbres de la copropriété, il peut en faire la remarque au Conseil Syndical qui s'engage à traiter le problème.

Adresse du site Internet du Domaine : www.domainedelafontaine.org

Il est rappelé que le site du Domaine de la Fontaine, qui est géré par Michel Harrois, permet de consulter :

- les convocations et les comptes-rendus de toutes les assemblées générales depuis 2003
- les Statuts de l'Association Syndicale et le Cahier des Charges
- les documents administratifs confidentiels à remplir par les nouveaux propriétaires
- le carnet d'entretien du Domaine
- les Règlements du Tennis et de la Piscine

2. Rapport d'Activités du Conseil Syndical 2009/2010 et projets 2010/2011

Tennis

Réalisation 2009/2010

Achat d'un filet et de deux sangles

Prévisions 2010/2011

Application de produit anti-mousse.

Piscine

Saison 2009/2010

Rénovation des locaux

Conformément à l'A.G. 2009 la rénovation des vestiaires/douches a été effectuée. Les travaux qui ont duré plus de quatre mois ont commencé à la mi-décembre et se sont poursuivis jusqu'à la fin du mois d'avril, les froids de l'hiver les ayant ralentis en particulier la pose du carrelage.

Ces travaux ont débuté avec la démolition du carrelage, des cloisons et des doublages de murs. Le cloisonnement, réalisé avec des carreaux de plâtre hydrofuge, a été refait à l'identique. Les huisseries ainsi que les portes intérieures ont été changées. Le carrelage du sol a été réalisé avec un matériau anti-glissant. Les murs ont été carrelés de faïences du sol au plafond. Nous avons profité de ces travaux pour changer les deux freins de porte de la double-porte vitrée et ceux des portes d'accès aux vestiaires. Les douches ont été remplacées dans les deux cabines ainsi que les pommes de douche des deux vestiaires. Le pédiluve a également été refait avec un carrelage anti-glissant de couleur bleue. La rénovation s'est terminée avec les travaux de peinture des plafonds, des portes et des petites fenêtres.

Les travaux, plus longs que prévu, et le mauvais temps nous ont amenés à retarder l'ouverture de la piscine d'une semaine. Elle a donc eu lieu le samedi 22 mai avec un temps magnifique, une température de l'air de 30° et le bassin à 29°. La saison a très bien commencé avec 95 entrées le samedi 22, 120 le lendemain et 153 le lundi 24 mai.

Modification du règlement

Dès le jour de l'ouverture, nous avons remarqué que le carrelage de sol était particulièrement salissant dû à sa couleur et à son niveau d'anti-glissance qui accroche les saletés. L'ancien carrelage devait également se salir mais ça ne se voyait pas.

C'est pour cette raison que nous vous avons demandé d'ôter vos chaussures avant d'entrer dans les vestiaires. Comme nos e-mail ne semblaient pas avoir été compris de tous, nous avons repassé le message par voie d'affiches. Quatre ont été collées à l'entrée de la piscine. Nous avons constaté une réelle amélioration et notamment avec le tapis anti-poussières placé dans l'entrée. Cependant nous remarquons que la consigne n'est toujours pas appliquée par un certain nombre de résidents dont une plus grande proportion parmi les enfants et les adolescents (problème de lecture certainement).

Incivilités

A propos des adolescents (entre 12 et 16 ans), trop de problèmes ont été rencontrés cette année. Indiscipline, arrogance, chahut, ... d'une manière générale, non respect du règlement que tentent de faire appliquer nos surveillants.

Dès les premiers jours de la saison, le dimanche 23 mai, nous avons constaté que la faïence murale à proximité du miroir, dans le vestiaire dames, avait été en quelque sorte taguée avec un crayon de maquillage noir et gras. Dans la foulée, le mardi 25 mai, un ou plusieurs individus ont vidé le distributeur de savon liquide qu'ils ont répandu sur les murs y compris le plafond de la cabine douche

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 03 décembre 2010

côté hommes cette fois là. Le surveillant qui a procédé au nettoyage a passé du temps pour éliminer la mousse. Décision prise : cabine homme fermée.

Nous avons demandé à nos salariés de surveiller les jeunes en groupe (à partir de deux) lorsqu'ils regagnent les vestiaires.

Cette surveillance a permis d'identifier deux jeunes résidants qui commençaient de nouveau à "jouer" avec le savon liquide. Les bracelets ont été confisqués et rendus aux parents.

Le 6 juin une résidante s'est plainte du vol de ses deux serviettes.

Le mercredi 23 juin Marc Provence a remarqué que quatre volets de skimmer du grand bain avaient disparu. Une plainte pour vol a été déposée à la gendarmerie de Noisy le Roi par Maurice Guinamard le samedi 26.

Au cours du mois de juin, suite à des chahuts et des comportements pouvant nuire à l'hygiène des bassins, les surveillants, après un premier avertissement, ont confisqué, à trois reprises, les bracelets d'adolescents qui ont été priés de quitter la piscine. Les bracelets ont été récupérés par les parents chez Marc Provence.

A citer également des envois, depuis la rue Colette, de balles de tennis souillées dans le grand bassin. Heureusement, pas de dommage pour les baigneurs qui s'y trouvaient.

Le mois de juin a donc été difficile pour les surveillants et Marc Provence.

Avec le mois de juillet, les vacances sont arrivées, le domaine s'est progressivement vidé de ses jeunes résidants **et de leurs invités** et la saison s'est poursuivie plus tranquillement avec son lot de petits problèmes techniques (fuites, obstruction des injecteurs de chlore,...) avec en plus cette année une présence importante de micro-algues, ce qui a provoqué un verdissement de l'eau du grand bain. Nous avons dû effectuer un chlore choc pour rétablir la qualité de l'eau, ce qui a entraîné la fermeture de la piscine pendant deux jours.

Pour revenir au sujet de jeunes résidants et de leurs invités, notre règlement autorise les résidants à inviter leurs amis pour passer un moment agréable à la piscine. Pour cela, ils peuvent emprunter des bracelets à leur voisin si le nombre qu'ils possèdent ne suffit pas.

Cependant, nous constatons une certaine dérive de cette possibilité d'emprunter, par les jeunes résidants.

C'est ainsi, que de jeunes résidants arrivent à la piscine accompagnés de 10-12 copains/copines invités, ces derniers ignorant le règlement de la piscine, les règles élémentaires d'hygiène (douche, pédiluve) et ayant un comportement inadapté dans une piscine de petite dimension comme la nôtre. On n'est pas sur une plage au bord de la mer !

Nous posons donc la question : faut-il limiter à deux, trois ou quatre le nombre de copains/copines que peut inviter un jeune résidant?

Hygiène

A propos de l'hygiène, nous déplorons toujours qu'un trop grand nombre de résidants, grands et petits, ne passe pas par la douche et évite avec soin le pédiluve qui est normalement un passage obligé avant la baignade, alors que certains sont venus pieds nus. **L'eau du pédiluve a un pouvoir désinfectant important.** La teneur en chlore est de 12 mg/litre alors que celle des bassins ne doit pas dépasser 5mg/litre. Autre point, les vêtements. Nous constatons que beaucoup de jeunes se baignent avec des vêtements qu'ils portent à l'extérieur de la piscine. Tous ces petits manquements aux règles élémentaires d'hygiène ont peut-être contribué à la présence de germes dans l'eau du grand bain mis en évidence lors d'un contrôle de la DDASS. **C'est la première fois qu'il est constaté une microbiologie défectueuse dans notre piscine depuis qu'elle existe.**

Il n'est pas normal que des protections souillées soient retrouvées dans la cuvette des WC, chasse d'eau non tirée. Il n'est pas normal également que du papier hygiénique souillé de matières fécales soit retrouvé sur le sol et que le bord de la cuvette soit également souillé. Nous rappelons que les parents ou les adultes accompagnant des enfants ont l'obligation de s'assurer que ces derniers laissent les WC propres après utilisation. C'est un minimum de savoir vivre.

Il faut aussi respecter nos surveillants. Certains ont manifesté leur refus de revenir l'an prochain compte-tenu de ces incivilités, ce qui pourrait compromettre l'ouverture de la piscine.

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 03 décembre 2010

Quelques chiffres.

| SAISON 2007 | Mai | Juin | Juill. | Août | Sept. | Total |
|-------------------|-----|------------|--------|------|-------|-------------|
| Nombre d'entrées | 318 | 938 | 864 | 981 | 378 | 3479 |
| Moyenne jour | 23 | 32 | 29 | 32 | 17 | 27 |
| Maximum du mois | 60 | 114 | 129 | 125 | 72 | |
| Coût d'une entrée | | | | | | 11,54 € |
| SAISON 2008 | Mai | Juin | Juill. | Août | Sept. | Total |
| Nombre d'entrées | 842 | 1217 | 1362 | 991 | 330 | 4742 |
| Moyenne jour | 38 | 41 | 44 | 32 | 16 | 36 |
| Maximum du mois | 155 | 122 | 141 | 170 | 41 | |
| Coût d'une entrée | | | | | | 10,56 € |
| SAISON 2009 | Mai | Juin | Juill. | Août | Sept. | Total |
| Nombre d'entrées | 686 | 1191 | 1369 | 1406 | 373 | 5025 |
| Moyenne jour | 43 | 40 | 44 | 48 | 20 | 39 |
| Maximum du mois | 167 | 120 | 171 | 97 | 63 | |
| Coût d'une entrée | | | | | | 9.56 € |
| SAISON 2010 | Mai | Juin | Juill. | Août | Sept. | Total |
| Nombre d'entrées | 461 | 1256 | 1371 | 496 | 497 | 4081 |
| Moyenne jour | 46 | 42 | 44 | 16 | 26 | 35 |
| Maximum du mois | 153 | 141 | 140 | 70 | 78 | |
| Coût d'une entrée | | | | | | 11.20 € |

Quelques interventions :

- Remplacement de la vanne et du détendeur à l'entrée du circuit d'eau sanitaire.
- Remplacement des volets de skimmers volés.
- Remplacement de la tête d'une pompe doseuse.

Six jours de fermeture :

- - vendredi 16 juillet en raison d'un problème de planning des surveillants.
- - dimanche 15 août en raison du mauvais temps.
- - vendredi 20 et samedi 21 août suite à traitement choc anti algues.
- - lundi 23 août en raison du mauvais temps.
- - mardi 7 septembre suite à l'absence du surveillant en raison d'un deuil familial.

Rappel : La piscine n'est pas surveillée

Les pompiers sont employés par l'A.S.L. en tant qu'Agents d'Hygiène et de Sécurité. Leur mission ne prévoit pas la surveillance de la baignade. Ils n'ont d'ailleurs pas la qualification exigée pour cela.

Leur mission est la suivante :

- Faire appliquer le règlement intérieur, et notamment le contrôle des entrées (port du bracelet obligatoire) ;
- Contrôler deux fois par jour la qualité de l'eau et procéder aux ajustements si nécessaire ;
- Effectuer le nettoyage des bassins ;

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 03 décembre 2010

- S'assurer du bon fonctionnement des installations ;
- Effectuer quotidiennement le nettoyage des locaux.

La baignade n'étant pas surveillée, nous vous rappelons un point important, l'article 2 du règlement intérieur :

- Les personnes majeures accèdent à la piscine sous leur entière responsabilité.
- Les enfants mineurs sont toujours placés sous la responsabilité de leurs parents.
- Les enfants de moins de 8 ans doivent être accompagnés d'un adulte (18 ans et plus).

Prévisions 2010/2011

Prévisions d'ouverture : Mercredi 18 mai au dimanche 18 septembre.

Du 18 au 31 mai : 12h30 - 20h00 (tous les jours).

Du 1er juin au 31 août : 12h00 - 20h30 (du lundi au vendredi).
11h00 - 19h30 (les samedis, dimanches et jours fériés).

Du 1er au 18 sept: 12h00 - 19h45 (du lundi au vendredi)
11h00 - 19h15 (samedis, dimanches et jours fériés).

A prévoir :

- Remplacement de la bouteille et de la résine de l'adoucisseur: coût 1 740 €
- Remplacement de la bâche d'été du petit bain : coût 1 410 €
- Peinture du bureau des surveillants : devis prévu 2000€.

Peintures du mobilier urbain

Réalisation 2009/2010 : néant

Prévisions 2010/2011 : néant

Espaces verts

Réalisations 2009-2010

Les travaux prévus au budget ont été réalisés :

1. Remplacement de la haie de thuyas côté ouest des tennis par 48 cyprès de Leyland, beaucoup plus résistants, sur une longueur de 43 ml. Ces cyprès ont pu bénéficier d'un arrosage régulier pendant tout le printemps et l'été grâce à Monsieur Bailleul qui a eu la gentillesse de s'en charger et que nous remercions vivement.
2. Elagage de certains arbres autour des tennis afin d'éviter que leurs feuilles ne viennent abîmer le revêtement.
3. Elagage de quelques arbres autour de la piscine, abattage de l'arbre de Judée (mort) à l'entrée de la piscine, élagage d'un orme rue Colette, en bordure du petit parking après la rue Paul Verlaine.
4. Abattage d'un arbre mort au 24 rue Colette et remplacement.

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 03 décembre 2010

Prévisions 2010-2011

Elagage des tilleuls situés rue Jules Laforgue et rue Colette à l'entrée du domaine.

L'an dernier, le Conseil Syndical avait reporté d'un an cette opération afin de pouvoir remplacer la haie longeant les tennis (côté ouest).

Cet élagage est donc prévu pour 2010-2011.

En conséquence, le remplacement de la haie des tennis côté nord, ainsi que la taille des cerisiers à fleurs et des prunus rue Colette auront lieu ultérieurement, afin de respecter une certaine stabilité du budget.

Divers

- Taille d'un acacia dont les branches surplombent un court de tennis au nord des tennis
- Remplacement d'une douzaine de rosiers au fond de la place Mallarmé
- Réfection du petit massif situé au bord de cette place, face au n°8
- Abattage d'un platane au nord des locaux de la piscine qui gêne l'ouverture des portes métalliques et dont les racines sont envahissantes. Taille du platane voisin.

Eclairage des rues

Le contrat d'entretien de l'éclairage des rues reste confié à la société SPCE Choron.

Il n'y a pas eu d'incident majeur cette année sur le réseau d'éclairage.

La fréquence de remplacement d'ampoules et de cartes électroniques va maintenant être réduite par rapport au passé, car nous avons découvert que la cause de beaucoup de défections d'ampoules et de cartes électroniques dans le passé était due au mauvais fonctionnement d'un contacteur (qui produisait des arcs électriques), lequel a été remplacé en 2009, supprimant ainsi la cause de nombreuses avaries"

Gros travaux de voirie

Les travaux de rénovation de voirie réalisés en 2009 par la société Guillo ont été réceptionnés (réception provisoire) le 10 septembre 2009.

Depuis, des fissures longitudinales sont apparues dans la couche de roulement en enrobés noirs sur la partie neuve de la rue Colette. L'entreprise GUILLO a été informée de ces désordres par mail du 07/09 puis par lettre recommandée du 08/09/2010.

La société Guillo est venue constater ces imperfections le 17 septembre. Il lui a alors été demandé de remédier à celles-ci.

Le traitement de la flaque devant le 25 rue Colette a fait l'objet d'une commande et devrait être effectué prochainement.

La bande blanche discontinue au sol depuis l'entrée jusqu'à la piscine a été refaite.

Point sur la cession de l'abreuvoir à la commune

Pas de fait nouveau depuis la lettre du 4 juin 2009 de Madame Wajsblat nous informant que « concernant la régularisation de la cession de la parcelle de l'abreuvoir, Maître Tyl, en charge du dossier, ne manquera pas de prendre contact rapidement avec vous pour mener à bien ce dossier ».

Pollution de l'abreuvoir par des algues

Les services techniques de la mairie ont passé commande d'un système de recirculation de l'eau de l'abreuvoir afin de l'oxygéner et éviter ainsi la prolifération d'algues – ce système sera identique à celui existant dans le passé.

Le réempoissonnement de l'abreuvoir se poursuit au fur et à mesure des prises d'un pêcheur amateur que la mairie a chargé de cette opération.

PLU (Plan Local d'Urbanisme)

La Mairie a établi un projet de PLU.

Il peut être téléchargé sur le site http://www.saint-nom-la-breteche.org/vm_Dossier_PLU.html

Les zones qui nous concernent sont les zones UD (partie principale du Domaine) et UE (rue Daudet)

Le Conseil Syndical a fait un certain nombre de commentaires sur ce PLU (mail du 1-9-2010) afin d'intégrer les spécificités de notre Cahier des Charges (en particulier couleurs autorisées et nécessité d'obtenir l'accord d'une Assemblée Générale de notre ASL pour toute modification à l'aspect extérieur des maisons non autorisée par le Cahier des Charges)

Lorsque le PLU sera finalisé par l'intégration des spécificités propres aux résidences, il deviendra totalement applicable et nous devons alors vraisemblablement procéder à une mise à jour de notre Cahier des Charges, moyennant un vote d'une AG (majorité requise des 2/3 des propriétaires).

Vous serez tenus au courant de l'évolution de ce problème.

Projet de révision du Cahier des Charges de la résidence

Le Cahier des Charges de la Résidence date de l'origine de celle-ci (1983) et n'a jamais été modifié.

Le Conseil Syndical recherche des volontaires afin de créer une commission « Révision du Cahier des Charges » permettant de proposer lors d'une prochaine Assemblée Générale une révision de ce cahier des charges rendue nécessaire par :

- Le caractère obsolète de certains termes du Cahier des charges (Bréguet – PTT - ...)
- L'apparition de techniques nouvelles (antennes, paraboles ...) et de matériaux nouveaux.
- La nécessité éventuelle d'intégrer des éléments du PLU de la commune.

Il est évident que le Cahier des Charges actuel reste applicable jusqu'à ce qu'une Assemblée Générale accepte une proposition de révision avec une majorité requise des 2/3 soit 87 OUI (2/3 de 130)

Versement des charges

Les charges sont dues trimestriellement, le 10 du premier mois de chaque trimestre. Il n'y a pas d'autre appel de charges que celui inclus dans le compte rendu de l'Assemblée Générale ordinaire.

Pour simplifier la gestion des règlements, il est souhaitable que les propriétaires optent pour le prélèvement automatique (formulaire disponible sur le site du Domaine ou à demander à M. Guinamard 01.34.62.80.02)

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 03 décembre 2010

3. Compte d'exploitation

| (En Euros) | Réal 2008-2009 | Budget 2009-2010 | Réal 2009-2010 | Budget 2010-2011 |
|---|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Produits | | | | |
| Total "charges collectées " | 109 200 | 117 000 | 117 000 | 127 400 |
| Plus values latentes + produits financiers | 8 156 | 4 700 | 946 | 3 400 |
| Autres ressources | | | | |
| Total produits | 117 356 | 121 700 | 117 946 | 130 800 |
| Charges d'exploitation | | | | |
| Administration générale | | | | |
| Coûts Assemblées Générales | 321 | 350 | 323 | 320 |
| Assurances | 1 053 | 1 100 | 1 204 | 1 250 |
| Taxe Foncière + Taxe Habitation | 3 502 | 3 600 | 3 713 | 3 900 |
| Téléphone, fournitures & frais divers | 98 | 160 | 196 | 200 |
| Total administration générale | 4 974 | 5 210 | 5 436 | 5 670 |
| Terrain & voirie | | | | |
| Contrat d'entretien des espaces verts | 13 802 | 14 200 | 14 217 | 14 644 |
| Plantations élagages | 3 080 | 8 100 | 7 893 | 8 100 |
| Electricité pour l'éclairage | 2 390 | 2 600 | 2 339 | 2 450 |
| Entretien éclairage et mobilier | 6 246 | 4 700 | 2 391 | 2 600 |
| Entretien voirie (sablage, balayage...) | 1 741 | 2 700 | 1 328 | 3 500 |
| Total terrain & voirie | 27 259 | 32 300 | 28 168 | 31 294 |
| Entretien Tennis | 44 917 | 240 | 233 | 700 |
| Piscine & Club House | | | | |
| Salaires et charges sociales des surveillants | 27 938 | 28 747 | 25 892 | 28 461 |
| Eau, électricité & téléphone | 6 832 | 7 550 | 7 159 | 7 550 |
| Entretien courant & analyses | 6 161 | 6 700 | 8 046 | 6 976 |
| Travaux et matériel pour piscine | 8 932 | 9 300 | 4 204 | 10 383 |
| Total piscine & Club House | 49 863 | 52 297 | 45 302 | 53 370 |
| Frais Financiers | 70 | 0 | 0 | 0 |
| Total charges d'exploitation | 127 083 | 90 047 | 79 140 | 91 034 |
| Résultat d'exploitation | -9 727 | 31 653 | 38 806 | 39 766 |
| Gros travaux | | | | |
| Travaux routes | 170 705 | | | 0 |
| Rénovation local piscine | | 60 000 | 55 955 | 0 |
| Total gros travaux | 170 705 | 60 000 | 55 955 | 0 |
| Résultat net | -180 432 | -28 347 | -17 149 | 39 766 |

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 03 décembre 2010

4. Bilan

| ACTIF | Réel au 30/09/2010 | PASSIF | Réel au 30/09/2010 |
|---|-----------------------|---|-----------------------|
| Immobilisations Nettes | 0 | Apport initial et réserves | 178 171 |
| Acomptes et charges payées d'avance | | Cautions reçues (8 locataires) | 640 |
| Acompte Boisseleau routes | 318 | | |
| Choron entretien lampadaires octobre à février | 563 | Charges encaissées d'avance, 2 maisons | 460 |
| Total cautions et acomptes | 881 | | |
| Charges 4T à recevoir, une maison | 230 | Charges à payer | |
| Portefeuille Titres | | Charges sociales | 4 542 |
| Sicav / Société Générale | 53 629 | Taxe foncière | 1 848 |
| Banque | | Taxe habitation | 1 860 |
| Livret A Société Générale | 62 860 | Eau, électricité piscine | 1 590 |
| Compte à terme / Société Générale | 55 000 | Autres fournisseurs | 1 706 |
| Compte sur Livret / Société Générale | 20 | Total charges à payer | 11 546 |
| Compte de dépôt / Société Générale | 749 | | |
| Compte de dépôt / Crédit Lyonnais | 0 | | |
| Total banque | 118 628 | | |
| Caisse | 300 | | |
| Perte cumulée sur l'exercice (avant affectation) | 17 149 | | |
| Total actif | 190 818 | Total passif | 190 818 |

5. Motions soumises à l'approbation de l'AG du 03 décembre 2010

Majorité requise pour toutes les motions présentées à cette AG: majorité simple

voir article DIX parag. 1 des statuts : « Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés »

Rappel : seuls les votes « pour » et « contre » seront pris en compte pour déterminer la majorité. Les abstentions sont considérées comme non votants.

Motion A. Compte rendu d'activités de l'exercice écoulé

Question : L'Assemblée Générale approuve-t-elle le compte rendu d'activités présenté par le Conseil Syndical pour l'exercice écoulé ?

Motion B. Rapport financier

Question : L'Assemblée Générale approuve-t-elle le rapport financier présenté par le Conseil Syndical pour l'exercice écoulé ?

Explications : voir le Compte d'Exploitation 2009/2010 et le Bilan au 30-09-2010

Motion C. Affectation du résultat net d'exploitation

Question : L'Assemblée Générale approuve-t-elle l'affectation de la perte d'exploitation de 2009/2010 (17.149 €) en diminution de nos réserves ?

Motion D. Budget prévisionnel 2010/2011

Question : L'Assemblée Générale approuve-t-elle le budget prévisionnel d'exploitation 2010/2011 ci-joint ?

Voir le rapport compte d'exploitation, dernière colonne de droite (Budget 2010/2011)

Motion E. Charges Trimestrielles

Question : L'Assemblée Générale approuve-t-elle le montant des charges trimestrielles normales de fonctionnement de 250 € par trimestre pour les échéances de l'année 2011 (janvier, avril, juillet, octobre) ?

Explications : le Conseil Syndical propose une augmentation modérée de 230 à 250 € afin de commencer à reconstituer les réserves pour gros travaux.

Motions F1 et F2 : Election de 2 membres du Conseil Syndical

Explications : Le Conseil Syndical est renouvelé par tiers chaque année. La durée d'un mandat est de 3 ans.

| | Début mandat | Fin mandat | Remarques |
|--------------------|--------------|------------|--|
| Pascale GAULTIER | 2007 | 2010 | poste à pourvoir |
| Maurice GUINAMARD | 2009 | 2012 | |
| Jacques HAUDEVILLE | 2009 | 2012 | |
| Henri PFAHL | 2008 | 2011 | |
| Marc PROVENCE | 2008 | 2011 | |
| Michel HARROIS | 2009 | 2010 | Poste de M. Roger élu en 2007. poste à pourvoir |

Question : L'assemblée Générale, après avoir pris acte des candidatures, élit 2 nouveaux membres au Conseil Syndical parmi les candidats qui se déclareront lors de l'Assemblée Générale.

Motion LOMBARD : Pose de 4 VELUX (2 côté rue et 2 côté jardin)

8, rue Ch. Baudelaire, lot 117

Explications : Les VELUX ont pour dimension 78x118 cm. La Mairie a été consultée et a déclaré que l'ajout de ces VELUX était en accord avec le PLU et qu'elle ne s'opposerait pas à cet ajout.

Plan de situation :



Les 6 propriétaires de la rue Ch. Baudelaire et de la rue Colette ayant une vue partielle sur ces vélux ont donné leur accord (Bailleul, Degoy, Massot, Schutze, Henry et Moreau)

Un accord de l'AG ne dispensera pas le propriétaire d'obtenir l'accord administratif final de la mairie.

Question : L'Assemblée Générale accepte-t-elle la pose de 2 vélux côté rue et de 2 vélux côté jardin sur une maison de type « oranger », au 8, rue Ch. Baudelaire, Lot 117 – M & Mme Lombard ?

Motions BRESSY 1 et 2 - Installation d'une barrière en bois côté rue et d'une maison d'enfants en bois

1, rue Stéphane Mallarmé, lot 152

Explications :



Photo prise de la rue S. Mallarmé – La maison est située à l'angle des rues S. Mallarmé et Colette

M. et Mme Ségréra, locataires de M. Bressy au 1, rue Stéphane Mallarmé, ayant 5 enfants ont eu besoin de clore leur jardin, côté rue Mallarmé et d'ajouter une maison d'enfant en bois. Le Conseil Syndical a informé M. et Mme Ségréra que ces installations - qui sont réalisées - n'étaient pas conformes au Cahier des Charges. MM Ségréra et Bressy ont demandé au Conseil Syndical s'ils pouvaient laisser la barrière et la petite maison jusqu'à la prochaine Assemblée Générale qui décidera ou non si ces installations peuvent être conservées. Le Conseil Syndical a accepté cette proposition.

Questions :

Motion 1 : L'Assemblée Générale accepte-t-elle l'installation d'une barrière en bois dans le jardin du 1, rue S. Mallarmé, côté rue – lot 152 ?

Motion 2 : L'Assemblée Générale accepte-t-elle l'installation d'une maison d'enfants en bois dans le jardin du 1, rue S. Mallarmé, côté rue – lot 152 ?

Motion CROLY - LABOURDETTE – Rajout d'un portillon d'accès dans le jardin d' une "Séquoia", 19 route de Sainte Gemme, lot 76

19 route de Sainte Gemme, lot 76

Explications :

L'ajout de ce portillon en bout de jardin aurait deux objectifs :

- sécuriser l'accès des enfants en leur évitant le passage par la grande route
- améliorer l'aspect actuel de l'endroit, le grillage actuel étant abîmé et la haie ne poussant pas à cause de grands arbres.

Localisation en bout de jardin au fond de l'impasse Paul Verlaine, sous l'ombre portée par deux grands arbres.

Type de portillon envisagé :

Un portillon en grillage vert, à la même hauteur que le grillage existant (1 mètre environ), pour une discrétion et une intégration maximale avec l'environnement.

Photo à titre d'exemple



Accord du voisin obtenu (M. Venencie - 10, rue Paul Verlaine)

Question : L'assemblée accepte-t-elle l'ajout d'un portillon d'accès au jardin pour une "Séquoia", 19, route de Sainte Gemme, lot no 76 ?

Motion BURG – Remplacement des fenêtres et portes-fenêtres par des huisseries identiques, mais en PVC

au 23 bis, route de Ste Gemmes – lot n°74 – M. Burg

Explications de M.Burg

- le prestataire (BIEBER) est reconnu pour sa réputation de qualité (fenêtres fabriquées sur mesure en Alsace) et s'est engagé à remplacer les fenêtres et portes-fenêtres avec exactement le même design (donc sans impact sur l'aspect extérieur)
- le prestataire a indiqué que le PVC a le même aspect extérieur que le matériau d'origine (le bois) et seul un professionnel pourrait identifier la différence
- ces fenêtres et portes-fenêtres permettront de réaliser des économies d'énergie importantes et de mettre au chaud une maison avec 2 jeunes enfants
- les volets bois existants seront conservés
- les huisseries côté jardin ne sont pas visibles de l'extérieur. Seules 2 fenêtres sont visibles de la route de Ste Gemme
- en résumé, ce remplacement n'aura aucun impact sur l'aspect extérieur et permettra de réaliser des économies d'énergie et de réchauffer une maison qui est actuellement froide.

Question:

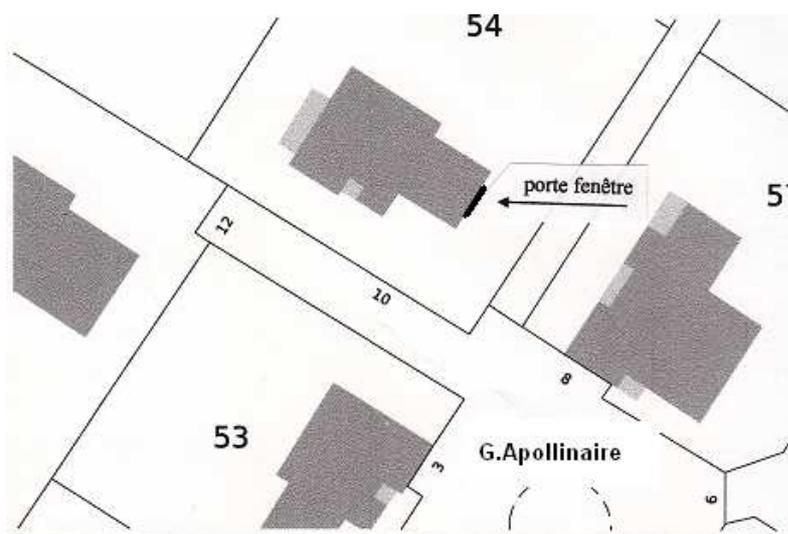
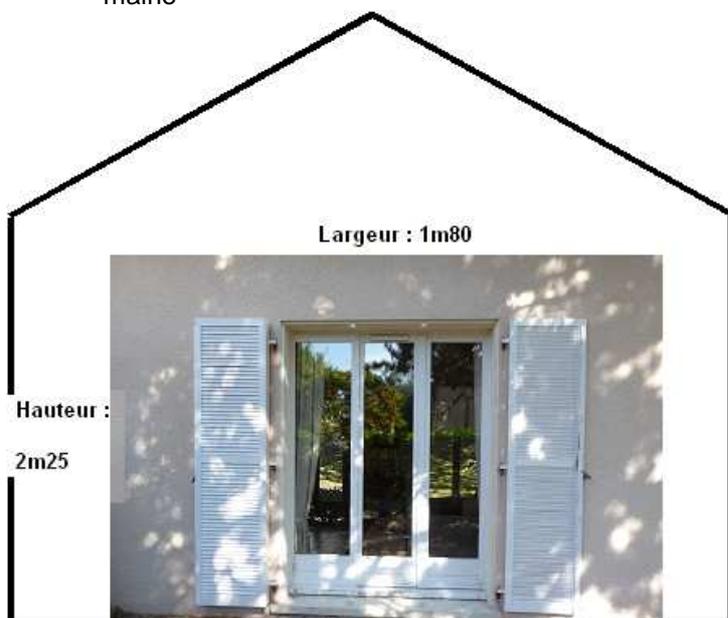
L'Assemblée Générale accepte-t-elle le remplacement des fenêtres et portes-fenêtres par des huisseries identiques et de mêmes dimensions, mais en PVC – maison de type « Oranger » située au 23 bis, route de Ste Gemmes – lot n°74 – M. Burg.

Motion BOUTONNET – Ajout d'une porte-fenêtre sur pignon sud-est d'une maison de type « Frêne »

10, rue Guillaume Apollinaire - lot no 54

Description du projet :

- Ajout d'une porte fenêtre sur pignon aveugle sud-est d'une maison de type Frêne. », Fenêtre à 3 battants et volets à claire-voie de même fabrication et couleur (blanc) que ceux existants sur façade sud.
- Matériau des fenêtres : bois. Mais si la motion Burg est acceptée, le matériau des fenêtres pourra aussi éventuellement être du PVC
- Accords des voisins obtenus (Eurieux et Durandeu – 3 et 8, rue Guillaume Apollinaire)
- Un accord de l'AG ne dispensera pas le propriétaire d'obtenir l'accord administratif de la mairie



Question : L'Assemblée Générale accepte-t-elle l'ajout d'une porte-fenêtre sur le pignon sud-est d'une maison de type Frêne située 10, rue Guillaume Apollinaire, lot no 54 ?

Motion JOHNSON : Pose d'un VELUX côté rue

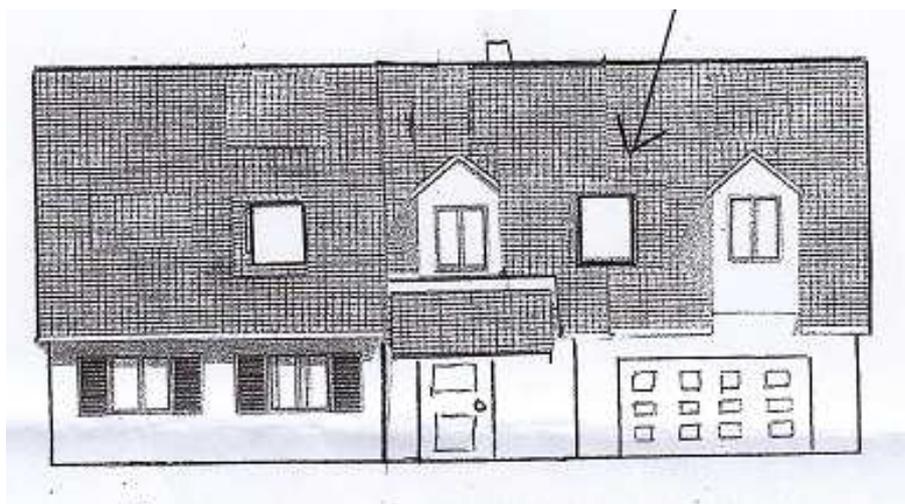
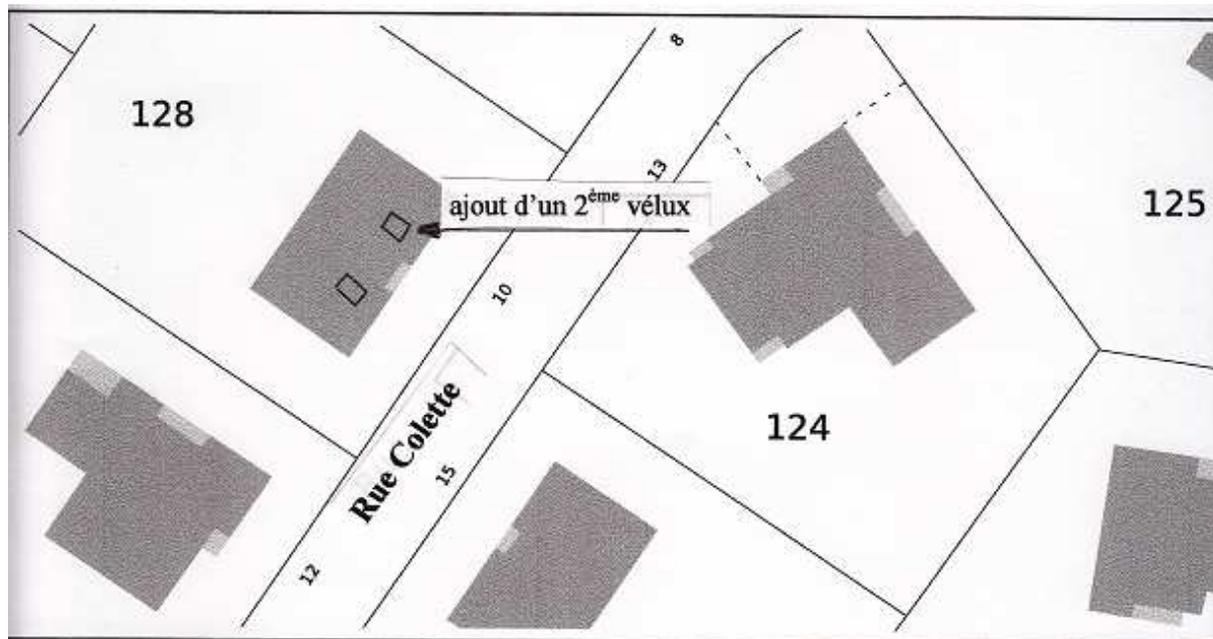
maison de type « oranger » au 10, rue Colette, lot 128

Explications : Le VELUX aura pour dimension 78x118 cm. Il sera installé au 1^{er} étage, côté rue, comme déjà réalisé sur de nombreuses maisons de type « oranger ».

Les 2 propriétaires situés de l'autre côté de la rue Colette par rapport à ce VELUX ont donné leur accord (MM Mehu et Lacroix)

Un accord de l'AG ne dispensera pas le propriétaire d'obtenir l'accord administratif de la mairie.

Plan de situation:



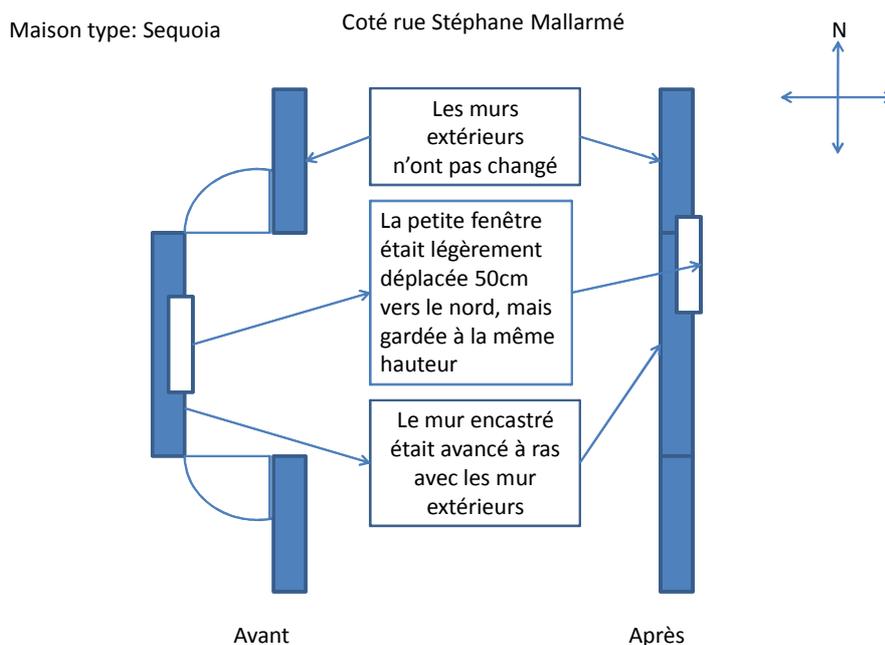
Question : L'Assemblée Générale accepte-t-elle la pose d'un VELUX au 1^{er} étage côté rue sur une maison de type « oranger », au 10, rue Colette - Lot 128 – Johnson ?

Motion WINN 1 – Suppression du renforcement d'une maison de type « Séquoia »

19 rue Stéphane Mallarmé, lot n°13 – M. Winn

Description du projet :

Suppression du renforcement donnant accès aux 2 portes extérieures en vis à vis, avec déplacement de la petite fenêtre de salle d'eau



- Cette modification ne change pas les dimensions extérieures de la maison
- La fermeture en question n'est pas visible de la rue. Les voisins (Mme et Mr CHARLES) ont donné leur accord.
- La fenêtre est l'originale, donc l'ouverture vers l'extérieur ne change pas de taille
- La nouvelle façade sera crépie à l'identique du crépis existant

Question :

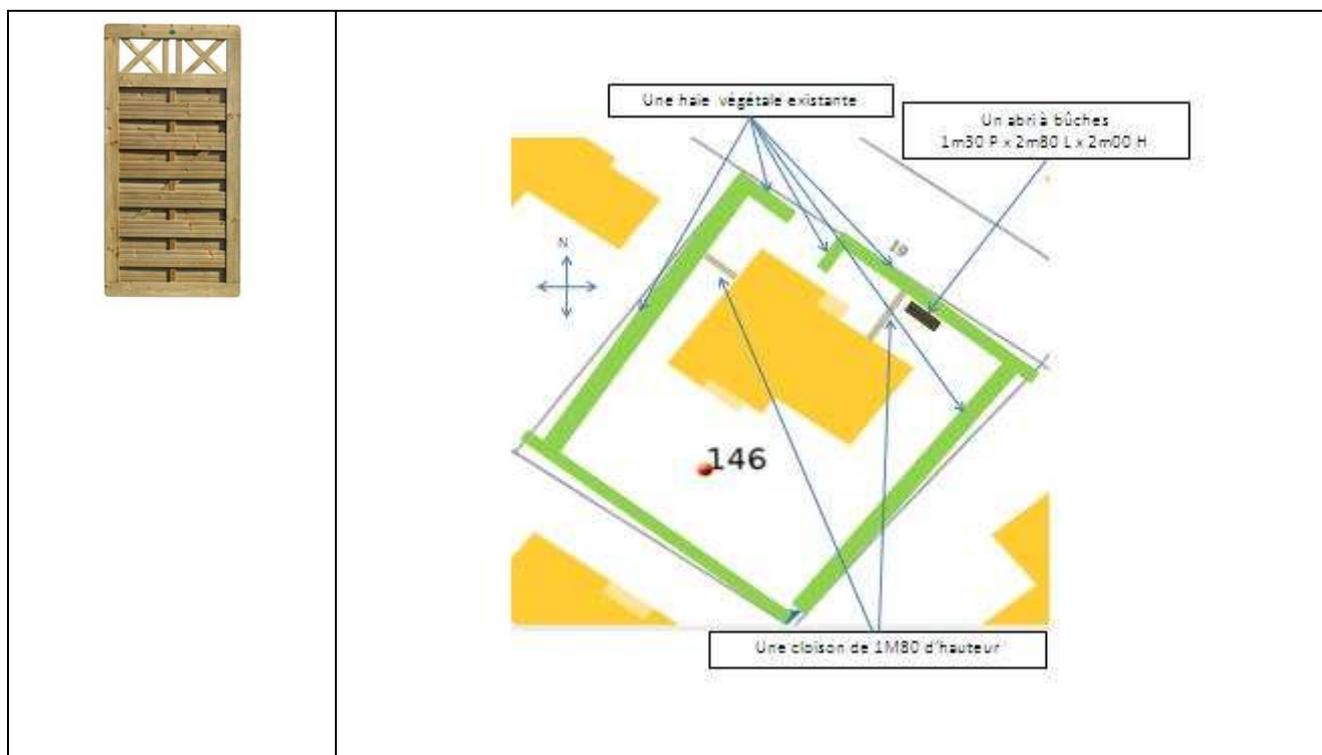
L'Assemblée Générale accepte-t-elle la suppression du renforcement d'une SEQUOIA, avec déplacement de 50cm de la petite fenêtre d'origine au n°19 rue Stéphane Mallarmé, lot n°13, WINN.

Motion WINN 2 – Installation d'une clôture en bois à l'intérieur du jardin d'une maison de type « Séquoia »

19 rue Stéphane Mallarmé, lot n°13 – M. Winn

Description du projet :

- Clôture réalisée en panneaux en bois traité de couleur bois naturel de hauteur 1.80m
- La clôture n'est pratiquement pas visible de la rue Stéphane Mallarmé (sauf en pénétrant sur l'accès garage)



Question:

L'Assemblée Générale accepte-t-elle la pose d'une clôture de type « panneaux » à l'intérieur du jardin du n°19 rue Stéphane Mallarmé, lot n°13, M. WINN ?

Motion WINN 3 – Installation d'un abri à bûches dans le jardin

19 rue Stéphane Mallarmé, lot n°13 – M. Winn

Description du projet :

- Un abri à bûches en bois naturel traité, de couleur bois naturel. Le toit sera en shingles de couleur similaire à celle du toit de la maison – identique au toit de la maison d'enfants de la Motion Bressy. (la photo-catalogue ci-après n'a pas la bonne couleur de toit).
- Cet abri ne sera pas visible ni de la rue ni des maisons voisines, car caché par la haie existante.
- Dimensions longueur 2.80m – largeur 1.30 m – hauteur 2m.
- Emplacement : voir plan de la Motion Winn 2

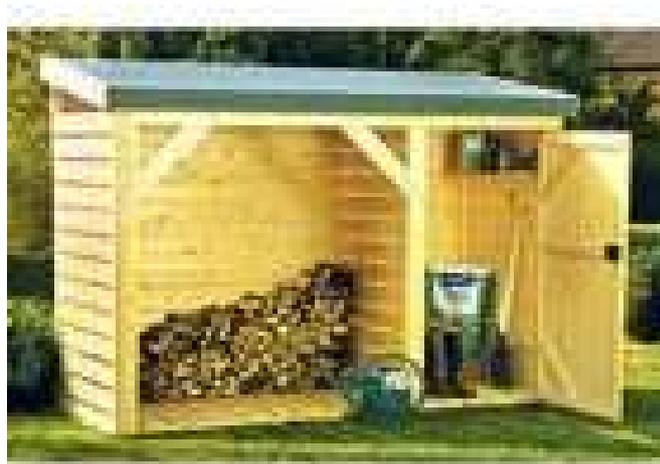


Photo-catalogue non valable pour la couleur du toit, qui sera similaire à celle du toit de la maison.

Question:

L'Assemblée Générale accepte-t-elle l'installation d'un abri à bûches à l'intérieur du jardin du n°19 rue Stéphane Mallarmé, lot n°13, M. WINN ?

Motion PACAUD – Agrandissement d'un abri de jardin

15, chemin de l'abreuvoir, lot 111 – M. PACAUD

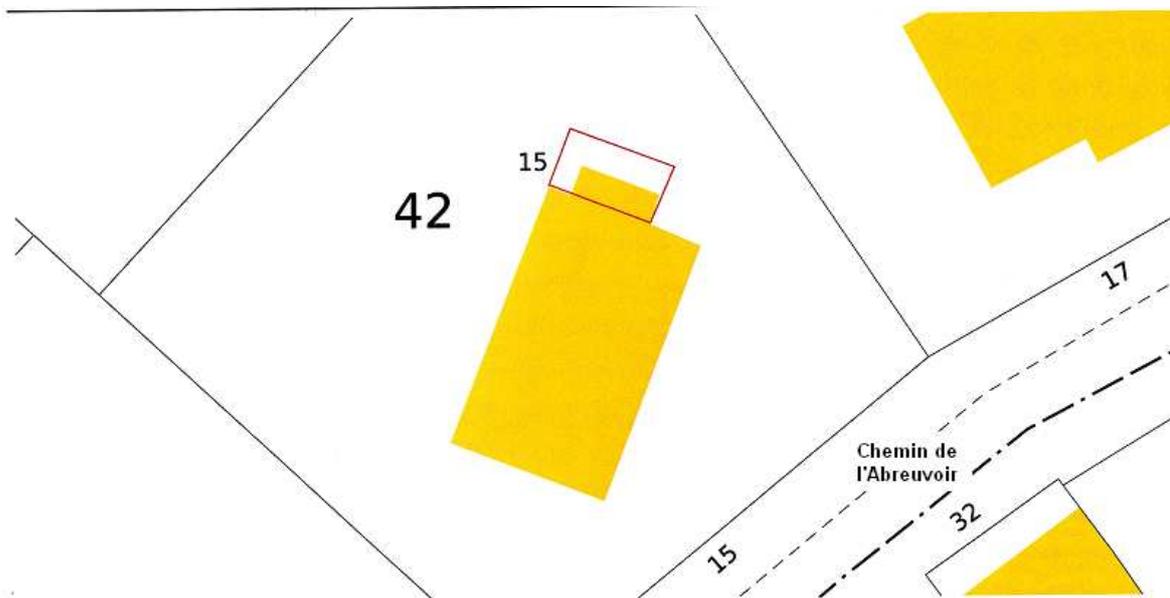
Description du projet :

Agrandissement d'un abri de jardin accolé à une maison de type « Oranger » dont la surface passe de 5.1 m² à 13.5 m² (4.5 m x 3 m).

Les matériaux existants seront conservés (crépis – tuiles)

Cet agrandissement est non visible de l'extérieur et l'accord des voisins (M. et Mme Finet 17, chemin de l'abreuvoir et M. et Mme Roulot, 13, rue J. Laforgue) a été obtenu.

Un accord de l'AG ne dispensera pas le propriétaire d'obtenir l'accord administratif de la mairie.



Question:

L'Assemblée Générale accepte-t-elle l'agrandissement d'un abri de jardin sur une maison de type oranger au 15, chemin de l'abreuvoir, lot n°111, M. PACAUD ?

Motion Cygnes : Achat de 2 cygnes pour l'abreuvoir

Explication :

Le Conseil Syndical propose d'acheter 2 cygnes afin d'agrémenter l'abreuvoir (coût environ 400€)
Monsieur LESADE qui s'occupe des animaux dans la commune a accepté de nourrir ces cygnes.

Question :

L'Assemblée Générale accepte-t-elle l'achat par le Conseil Syndical de 2 cygnes pour l'abreuvoir
(sous réserve d'accord de la mairie) ?