

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

Saint-Nom le bretèche le 12 novembre 2022

Madame, Monsieur,

Le Conseil Syndical de l'Association Syndicale libre du Domaine de la Fontaine vous informe que notre Assemblée Générale aura lieu le

Vendredi 09 décembre 2022, de 19h30 à 21h30, à la Mairie de St Nom la Bretèche.

POUVOIRS

Si vous ne comptez pas être présent à l'AG, vous pouvez rédiger un Pouvoir en faveur d'un copropriétaire. Les pouvoirs seront à déposer de préférence dans la boîte de Maurice Guinamard – 12, allée Guillaume Apollinaire – sinon à envoyer par mail à mauriceguinamard@gmail.com

Pour des raisons d'organisation, un propriétaire présent ne pourra pas présenter plus de 10 pouvoirs. A partir du 11^{ème} mandat, le mandataire concerné préviendra le mandant de l'impossibilité de recevoir son mandat et lui proposera un autre mandataire.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE

- Généralités et rappels
- Rapport d'activités du Conseil Syndical du 01/10/2021 au 30/09/2022 et projets 2022/2023
- Compte d'Exploitation pour l'exercice 01/10/2021 / 30/09/2022
- Bilan au 30/09/2022
- Examen et mise au vote des motions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale
- Fin de l'Assemblée Générale
- Questions – S'il reste du temps avant 21h30, réponses sur les sujets soumis au moins 8 jours avant la date de l'AG. Ces sujets doivent donc nous parvenir avant le 1er décembre 2022. Ils ne sont pas soumis à un vote.
- L'AG sera suivie par un pot amical.

Maurice GUINAMARD
Président du Conseil Syndical
01 34 62 80 02
Adresse mail : mauriceguinamard@gmail.com

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

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.

Élagage des arbres privatifs :

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 et aux routes du Domaine : 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).

Voici quelques rappels sur les hauteurs limites des végétaux, suivant notre Cahier des Charges

Article 11 : *Les haies végétales ne devront jamais dépasser 1.80 mètre de hauteur*

Article 12 : *Sauf ce qui est dit en l'Article 11, aucune plantation ne pourra être faite à moins de 2 mètres de la ligne séparative pour les arbres dont la hauteur dépasse 2 mètres et à moins de 0.5 mètres pour les autres plantations.* Notre Cahier des Charges est en accord sur ces points avec le code civil.

En dehors de ces règlements, 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. En particulier (article 12, paragraphe. 2c du Cahier des Charges) : *Tout propriétaire peut demander que son voisin coupe les branches qui avancent au-dessus de sa propriété.*

Voisins Vigilants :

Le site www.voisinsvigilants.org permet de vous inscrire sur une communauté de voisins vigilants, ou d'en créer une avec vos voisins proches. Idéalement, un groupe comprend 10 à 12 maisons avec un référent.

Il existe actuellement 5 groupes de Voisins Vigilants dans notre résidence :

- Verlainne DLF (référent M. C Cau-Gervais)
- Baudelaire DLF (référent M. Bailleul)
- Colette sud DLF (référent M. Moreau)
- G Apollinaire DLF (référent M. Guinamard)
- Rte de Ste Gemme DLF (Référente P. Burg)

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

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

Il est rappelé que le site du Domaine, 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 2021/2022 et projets 2022/2023

Tennis

Réalisations 2021/2022 :

Peinture du court n°2	5268 €
Étude de rénovation du court n°1 (Porosouple ou autre surface)	
TOTAL	5268 €

Prévisions 2022/2023 :

Achat d'un filet et de deux sangles de filet	200 €
Rénovation du court n°1	30000 €
Total	30200 €

Piscine

Equipe Piscine : résidents

Alain DUPONT pour la gestion opérationnelle fournisseurs piscine et *Jean-Marc DREVON* pour les relations avec les surveillants et la communication avec les résidents.

Un grand merci à *Suzanne RIES* et *Karen DESMOTTES* (résidentes volontaires) ainsi que *Carina CROLY* qui a rejoint l'équipe en 2022, pour leur engagement tout au long de l'été, en soutien de l'équipe piscine pour la relation avec les surveillants.

Equipe Piscine : surveillants

7 pompiers ont assuré les permanences pendant la saison.

Peu ou pas de turnover dans l'équipe pompier → Qualité de la prestation versus expérience acquise
L'ensemble des missions demandées ont été assurées.

La piscine a été fermée 1 journée pour non-disponibilité en septembre, sans conséquence au vu de la météo.

Globalement une équipe pompier satisfaite de ses conditions de travail et des relations avec l'équipe piscine et les résidents en général.

Fréquentation :

La saison 2022 a eu lieu comme prévu au lieu du jeudi 26 mai au dimanche 19 septembre

Mois	Nombre d'entrées	Nombre de jours	Moyenne d'entrées par jour	Evolution 2022 / 2021
Mai	86	6	14	-71%
Juin	968	30	32	-8%
Juillet	1271	31	41	+64%
Aout	1152	31	37	+106%
Septembre	183	18	10	-66%
Total	3660	116	32	+17%

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

Contrat EDF Entreprises (électricité pour la piscine)

Le contrat EDF Entreprises a été interrompu en octobre 21 afin d'éviter les facturations de taxes et autres frais EDF pendant la fermeture de la piscine,

En avril, mauvaise surprise : EDF Entreprise nous propose un nouveau contrat avec des tarifs du kWh augmentés de 500 % !! Nous avons négocié et obtenu une limitation de l'augmentation à 53 % (à noter que le « bouclier tarifaire » n'est pas applicable aux associations telles que la nôtre)

Réalisations Saison 2022 (hors frais de personnel)

- Régulation petit bain et grand bain :	972,81 €
- Sonde pH petit bain	559,43 €
- Remplacement vanne filtre petit bain	438,70 €
- Injecteurs chlore petit bain et grand bain	313,20 €
- Prestations d'ouverture et d'hivernage	2 422,20 €
- Diagnostic légionellose & contrôles mensuels bactériologiques/physico chimiques	1 394,99 €
- Nettoyage plages et vestiaires	1 116,49 €
- Mise en place du robot de nettoyage. Location 1° année	1 655,71 €
- Cartouches et filtres	2 005,24 €
- Produits et réactifs	2 321,62 €
- Remise en état mécanismes amortissement porte entrée	1 404,00 €
- Achats mobiliers local maître nageurs	302,78 €
- Remplacement serrure local maître nageurs	264,00 €
- Remise en état local maître nageurs	155,05 €
- Changement pompe du grand bain	4 711,00 €
- Autres frais d'exploitation	285,17 €
TOTAL Entretien et travaux piscine	20 322,39 €

Robot de nettoyage

Nous avons sélectionné la société Hexagone France (Sté responsable du nettoyage des bassins en compétitions internationales ; matériel assemblé en France adapté aux besoins du client) et retenu la solution de location. Parmi les avantages principaux, l'intervention dans la journée en cas de panne, la reprise du robot en fin de saison, sa maintenance et sa livraison en début de saison

La mise en place du robot, tout au long de la saison 2022 a donné entière satisfaction, permettant notamment d'éliminer le nettoyage manuel du fond du bassin. Parmi les conséquences, un gain de temps associé le matin de 15' sur la phase de préparation avant ouverture de la piscine (donc un gain de 600€ sur les salaires)

Contrôles sanitaires

Rappel : Modification du protocole d'analyse de l'eau à partir de 2022.

Les piscines d'ensemble d'habitations collectives destinées à l'usage seul des résidents ne sont plus à compter du 1° janvier 2022 soumises au contrôle sanitaire réalisé par l'ARS ; la mise en place de la surveillance de la qualité de l'eau passant sous notre seule et entière responsabilité.

- Le contrôle des légionelles est maintenu une fois par an et réalisé par le laboratoire Eurofins.
- Nous avons souhaité maintenir les autres contrôles bactériologiques et physico-chimiques au nombre de 3 sur l'ensemble de la saison. Le laboratoire qui effectuait régulièrement ces contrôles dans notre établissement depuis plusieurs années (CARSO-LSEH Lyon) n'a pas accepté de reconduire les tarifs

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

négociés globalement avec l'ARS. Après consultation de plusieurs établissements, nous avons retenu le Laboratoire d'Analyse de l'Eau du val d'Oise (accrédité COFRAC). Il en résulte, malgré tout, une hausse très importante du coût de ces contrôles.

- Pour 2022, la prestation de ce laboratoire a donné entière satisfaction
- L'ensemble des relevés bactériologiques et physico chimiques a donné des résultats conformes aux normes d'hygiène et sécurité dictées par l'ARS.

Changement de la pompe de filtration du grand bain

Lors de l'analyse des risques effectuée en 2021, la pompe de filtration du grand bain, âgée de plusieurs dizaines d'années, apparaissait comme risque majeur en cas de dysfonctionnement : une panne de ce système en pleine saison aurait impliqué une fermeture pouvant atteindre plusieurs semaines.

Nous avons donc provisionné pour cette année une maintenance préventive (changement des roulements, bobinages, etc.) Le seul fournisseur de rang 2 pouvant réaliser cette opération n'existant plus, nous avons opté pour le remplacement complet de ce système. 1 seul exemplaire de définition identique (afin d'éviter les travaux d'adaptation) était alors disponible en Espagne ; nous avons acheté cette pompe après négociations via notre fournisseur Ouest piscine en début de saison et sa mise en place vient d'être effectuée.

Consommation électrique : des économies nécessaires pour les années à venir

La facture d'électricité en 2022 est en recul par rapport à celle de 2021 (5.290€/6.724€ soit -21%) malgré le contexte de forte augmentation du coût de cette énergie (le prix du kWh a augmenté de 53%) ; ce résultat est lié à une forte diminution de la consommation électrique totale par rapport à 2021 (32.667 kWh / 55.562 kWh soit -41%) grâce à la canicule de cet été.

Cette consommation électrique totale comprend 2 composantes principales

- L'alimentation en continu des pompes électriques petit bain et grand bain de 9 kW au total soit environ 22.000 kWh sur la période d'ouverture
- Le chauffage de l'eau des 2 bassins
- dans une moindre mesure le chauffage des 2 ballons d'eau chaude; soit -67% environ de 2022 par rapport à 2021: contexte météorologique en tout premier lieu; respect de la consigne de chauffage ensuite.

Si nous retrouvions des conditions météo identiques à 2021, dans des conditions d'ouverture identiques, il faudrait par conséquent anticiper une très forte augmentation de la facture d'électricité (8993€ soit +70% par rapport à 2022 dans les conditions de tarifs identiques) d'où la recherche nécessaire d'économies.

Deux réflexions sont donc engagées (les données qui suivent sont uniquement des ordres de grandeur destinées à fournir des orientations et seront à affiner si le choix d'une solution est validé). Des devis complémentaires devront également être également réalisés

1 / Les conditions d'ouverture de la piscine :

1a / Période d'ouverture :

- Le mois de Septembre et en particulier les 2 dernières semaines d'ouverture connaissent une baisse significative de la fréquentation (*lien avec le graphe de fréquentation*).
- En 2021, la fermeture anticipée de 2 semaines aurait entraîné une baisse de la consommation totale de 10.600 kWh ; en 2022 : 3.500 kWh et 7.691 kWh en moyenne sur les consommations de septembre des 5 dernières années. Nous décidons donc d'anticiper la fermeture d'une semaine en septembre 2023.
- **1b / 1° d'abaissement de la consigne de température de l'eau.**
- Durant une saison avec des conditions identiques à celles de 2022, cette mesure aurait très peu d'influence : le rayonnement solaire et les nuits relativement douces ont suffi à maintenir la température au-dessus de la consigne (27°) ; beaucoup plus importante avec des conditions

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

identiques à celles de 2021. En l'absence de rayonnement solaire et journée/nuit fraîche, cela pourrait représenter une économie de 300 kWh / jour. Si la motion « Pompe à chaleur pour chauffage piscine » n'était pas retenue, nous serions obligés de baisser la température de consigne à 26°C.

- **2 / Le mode de production d'énergie**

L'eau est depuis l'origine réchauffée par des résistances électriques. Or, l'électricité qui est devenue l'énergie la plus chère. Nous proposons donc d'investir dans des solutions alternatives de production d'électricité.

2a/ Implantation de panneaux solaires

L'avantage de cette solution est bien sûr de pouvoir revendre de l'énergie en dehors de la période d'ouverture de la piscine. Un des inconvénients est la surface nécessaire à l'implantation des panneaux et la relative complexité de l'installation totale. Une première étude a été réalisée par la Sté TUCOENERGIE/ LA DEFENSE. Il s'agit d'une solution partielle par rapport à notre besoin.

Deux scénarii sont proposés sous forme de 2 modules de 80 m² de 18 kw (kilowatt crête) pouvant produire chacun 19000 kWh annuels dont 8600 durant la période d'ouverture de la piscine et 10400 seraient destinés à la revente à EDF; La garantie des panneaux est de 20 ans pour une productivité de 100% et 30 ans pour une productivité de 85%

1/ Le coût total (panneaux monocristallin, composants électriques et électroniques, travaux d'installation, démarches administratives, etc.) est de 41 k€.

2/ L'économie des 8.600 kWh représente 1.350 € dans les conditions tarifaires identiques à celles de 2022

3/ La revente à EDF rapporterait 1.250 € (12 cts €/kWh).

4/ La subvention d'état est de 3.240 € répartie sur 5 ans.

Si les tarifs de l'électricité n'augmentaient pas durant les prochaines années, le gain annuel serait donc de 3.250 € sur les 5 premières années ; 2.600 € sur les suivantes. Rentabilité attendue en 12 ans compte tenu des coûts probables d'augmentation de l'énergie.

Le module 2 des panneaux solaires (solution non retenue) serait installé sur les terrains bordant la piscine avec une implantation beaucoup moins évidente (suppression d'arbres); le coût total des 2 modules serait de 76 k€. Pas de subvention pour ce deuxième module.

Solution non retenue en raison de la durée d'investissement trop importante,

2b/ Pompe à chaleur

Nous avons fait réaliser un premier chiffrage par notre prestataire OUEST PISCINE pour le chauffage de l'eau du grand bain.

1. Basée sur l'utilisation d'une pompe Power Force TRI 35 de chez ZODIAC / 37 kW (rendement de l'ordre de 5) que l'on implanterait simplement au fond du préau.
2. L'installation permettrait d'économiser 80% de l'énergie de chauffage : calculées sur les consommations de 2021 et 2022 et moyenne [2018-2022], les économies auraient été les suivantes : Pour 2022, économie estimée à 8.400 kWh, pour 2021 : 26.400 kWh et 17.840 kWh en moyenne sur les 5 dernières années, soit un gain extrapolé dans les conditions tarifaires de 2022 de 1,37 k€ en 2022, 4,22 k€ en 2021 et 2,88 k€ en moyenne sur les 5 dernières années
3. Le coût total de fourniture de la pompe et son installation est de 19,6 k€,
4. Un amortissement attendu en 7 ans sur l'hypothèse d'une consommation moyenne [2018-2022] et sans tenir compte de l'augmentation prévisionnelle de l'électricité. Donc, un amortissement potentiellement inférieur à 7 ans, dans la mesure où le prix du kWh va certainement augmenter.

2c/ Pompe à chaleur + géothermie

Nous avons consulté la société qui a réalisé le chauffage géothermique de la piscine de Thiverval-Grignon. Malheureusement, nous n'avons encore pas reçu d'offre.

La solution technique comporte une pompe à chaleur et plusieurs forages (à 20m ou 120m de profondeur suivant ce qui sera proposé). Donc solution beaucoup plus chère, que nous écartons à priori.

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

Nous avons également évoqué l'hypothèse d'un arrêt des pompes durant la nuit. Les normes impliquent cependant une filtration du volume du bassin en 2h ainsi qu'une filtration permanente de l'eau. Les systèmes de régulation n'apprécient pas par ailleurs les scénarii stop & start.

Prévisions 2023 :

Maintenance Piscine :

1. Local Pompiers :
 - a. Peinture intérieure = JMD devis
 - b. Électricité = JMD devis
2. Local Moteurs :
 - a. Bague pompe cassée = Alain
 - b. Revoir circuit chlore = Alain
3. Plage Piscine :
 - a. Désherbage
 - b. Nettoyage
 - c. Remise à niveau et remplacement certaines dalles
 - d. Petit bassin dalles cassées
4. Sanitaires :
 - a. Menuiserie porte accès piscine coté pédiluve (Coté homme + femme) = JMD devis
 - b. Peinture plafond vestiaire (H + F) = JMD devis
 - c. Carrelage coté homme (vers miroir) = JMD devis
 - d. Miroir coté femme à changer = Alain pour achat

Total estimé de ces travaux supplémentaires : 5.000€

Comme évoqué en 2022, la reprise du revêtement des parois du grand bassin est à envisager pour 2024 ; les premières évaluations réalisées fin 2021 fournissaient un coût de 37 k€ ; à revoir certainement à la hausse en raison de l'augmentation générale du coût des matières.

De même, le renouvellement des bracelets se fera en 2024

Ouverture /fermeture + Horaires

Hypothèse de fermeture anticipée d'une semaine sur septembre

En ce qui concerne la saison 2023 nous prévoyons une ouverture le Jeudi 26 mai (Ascension) et une fermeture le dimanche 18 septembre

Du samedi 27 mai au dimanche 10 sept : 12h00 - 20h30 (du lundi au vendredi).
11h00 - 19h30 (les samedis, dimanches et jours fériés).

Du 02 au 10 sept : 12h00 - 18h30 (du lundi au vendredi).
11h00 – 19h00 (samedi et dimanche)

Les créneaux « nage » 2022 seront maintenus en 2023

- 6 personnes MAX par créneau
- En semaine :
 - 3 créneaux de 45 mn le matin
 - 2 créneaux le soir en semaine
- Le Week-end :
 - 2 créneaux le matin uniquement

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

Entretien du mobilier urbain

Réalisations 2021/2022 : Néant

Prévisions 2022/2023 : Néant

Espaces verts

Réalisations 2021/2022

Contrat Del Pozo :	20 252 €
Abattage de 5 arbres (1 au tennis et 4 dans le haut du ru :	2 460 €
Elagage de 39 tilleuls rue Laforgue :	4 200 €
Arrachage et propreté chemin Baudelaire/Colette	7 100 €
Rabattage d'une haie de lauriers place Mallarmé	260 €
Budget total espaces verts pour 2021/2022 :	28 420 €

Prévisions 2022/2023

Contrat Del Pozo :	21 100 €
Elagage de 5 saules dans le ru	2 760 €
Taille du cèdre et du cerisier place Mallarmé	1 150 €
Création d'un gazon le long du chemin Baudelaire/Colette	912 €
Remplacement de 30 thuyas morts par des cyprès de Leyland	5 000 €
Budget total espaces verts pour 2022/2023 :	30 922 €

Éclairage des rues

Réalisations 2021/2022

Remplacement de 3 ampoules par des LED + 1 mat de lampadaire par ALVES	1 158,00 €
Achat de 98 ampoules LED sur internet	383,94 €
Remplacement de toutes les ampoules par des LED par la Sté ORELECTRICITE	1 419,00 €
Remplacement de 4 câbles grillés + 4 disjoncteurs	782,10 €
Découverte par Orelectricité de la cause des pannes à répétition dans le passé (il avait des trous aux sommets de 5 lampadaires, d'où infiltration d'eau et court-circuit (inclus))	
Duplication d'un jeu de clefs pour la Sté Orelectricité	18,00 €

Total, (y compris remplacement d'un mat de lampadaire et passage en LED) 3 761,04 €

Avantages de la solution actuelle par rapport aux années précédentes

1. L'entretien de l'éclairage est maintenant confié à la société ORELECTRICITE qui est sur place (Aurélien GUILLIER, 4, rue Guillaume Apollinaire) et pratique des prix très bas
2. La puissance consommée par les ampoules LED (14W) est très inférieure aux anciennes ampoules au sodium (90€), soit 85 % de gain compensant largement l'augmentation du prix du kWh (24%)
3. Les LEDs ont une durée de vie beaucoup plus longue et coûtent 3 fois moins cher
4. Augmentation du prix de l'énergie : Le prix du kVA pour l'éclairage a été augmenté de 24 % par EDF en février 22 parce que le bouclier tarifaire ne protégeait pas les Associations telles que la nôtre. Pourtant, Elisabeth Borne vient de dire (le 10 octobre) que ce bouclier pourrait être applicable une fois la parution du décret. Nous verrons alors si nous pouvons faire une demande de rétro-application depuis février 22.

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

5. La puissance souscrite pour l'éclairage (compteur près des tennis) a pu être réduite en Août de 15 à 9kVA, d'où une diminution du prix de l'abonnement de 25 %.
6. Il n'y a plus de transformateurs dans les lampadaires (dans le passé, nous avons jusqu'à 500€ par an de frais de remplacement de transformateurs)

Budget 2022/2023 éclairage :

Provision pour réparations exceptionnelles (changements de mats et/ou lanternes) : **2 000 €**

Entretien voiries

2021/2022 Réalisations

Réfection du chemin Baudelaire / Colette par MTP **10 054 €**

Prévisions 2022/2023

Suppression du muret cassé autour du cèdre, place Mallarmé 2 035 €

Suppression support statue place Baudelaire 2 000 €

Total entretien voiries 4 035 €

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**

Deux propriétaires sont en retard de paiement de charges, malgré nos nombreuses relances :

B* : 5 725 €

L :(régularisation début novembre 2022 non comptabilisée dans l'exercice 2022/2023) 750 €

*** Ce propriétaire a été informé que les pénalités prévues aux Statuts, article 27 seront appliquées.**

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)

Important : Changement de RIB / IBAN. Lorsque vous nous signalez un changement de RIB pour les prélèvements, il vous faut aussi impérativement prévenir votre banque de cette nouvelle autorisation de prélèvement. Faute de quoi, la banque facture à l'ASL 16€ par prélèvement rejeté.

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

3. Compte d'exploitation 2021-2022

Compte d'exploitation 2021-2022 ASL du Domaine de la Fontaine

Exercice du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022

	Réel 2020-2021	Budget 2021-2022	Réel 2021-2022	Budget A avec Pompe à chaleur Motion N votée 2022-2023	Budget B sans Pompe à chaleur Motion N refusée 2022-2023
Produits					
Total "charges collectées"	133 250	130 000	130 000	133 900	133 900
Produits financiers	288	300	379	360	360
Autres ressources	165		393	0	0
Total produits	133 703	130 300	130 772	134 260	134 260
Charges d'exploitation					
Administration générale					
Coût Assemblées Générales	552	475	475	550	550
Assurances	1 345	1 350	1 240	1 300	1 300
Taxe Foncière + Taxe Habitation	5 293	5 300	6 103	6 200	6 200
Fournitures et frais divers	458	200	103	120	120
Total Administration Générale	7 648	7 325	7 922	8 170	8 170
Espaces verts et voirie					
Contrat d'entretien des espaces verts	20 002	20 002	20 252	21 100	21 100
Plantations et élagages	8 378	9 200	8 168	9 820	9 820
Electricité pour Eclairage	4 180	4 500	2 846	2 300	2 300
Entretien lampadaires / LED	463	4 200	3 761	600	600
Remplacement lampadaires + peinture mâts	1 019	0	0	2 000	2 000
Entretien Voirie	3 304	0	10 054	4 035	4 035
Entretien mobilier urbain	0	0	0	0	0
Total Espace verts et voirie	37 346	37 902	45 081	39 855	39 855
Entretien tennis	18	5 600	5 268	30 200	30 200
Piscine et Club House					
Salaires et charges sociales des surveillants	26 168	26 500	25 809	24 553	24 553
Eau + EDF	9 418	10 000			
Eau			1 697	1 870	1 870
EDF			5 351	4 970	8 280
Entretien et travaux piscine	19 821	15 500	20 322	18 860	18 860
Pompe à chaleur et installation				20 000	
Total piscine et Club House	55 407	52 000	53 178	70 253	53 563
Frais financiers	145	123	137	156	156
Total charges d'exploitation	100 565	102 950	111 587	148 634	131 944
Résultat d'exploitation	33 138	27 350	19 185	-14 374	2 316
Gros travaux					
Recettes sur exercice antérieur	475		472*		
*Suppression provision 472€ litige Atelier Compagnons					
Résultat Net	33 613	27 350	19 656	-14 374	2 316

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

4. Bilan au 30 septembre 2022

ASL Domaine de la Fontaine, Bilan au 30 septembre 2022

(En Euros)

ACTIF	Réal au 30/09/2022	PASSIF	Réal au 30/09/2022
Immobilisations Nettes	0	Apport initial et réserves	83 389,36
Stock champagne, 3 bouteilles	45,00	Cautions reçues (5 locataires)	690,00
Acomptes fournisseurs	0,00	Charges encaissées d'avance	250,00
Impayés Copropriétaires		Charges à payer	
C.1	5 725,00	Taxe foncière	3 352,00
C.2	750,00	Taxe d'habitation	2 700,00
Total impayés copropriétaires	6 475,00	Salaires surveillants piscine	6 878,73
		Charges salariales Piscine	2 862,00
		Electricité piscine	1 162,58
		Suez - Eau Piscine	733,18
		Ouest Piscine	1 398,84
		Analyses eau piscine	334,44
Banque		Travaux Tennis	2 768,00
Livret A Société Générale	76 847,50	Espaces verts - Del Pozo septembre	1 708,48
Compte à terme / Société Générale	40 016,89	Location salle pour AG du 9/12/2022	475,00
Compte sur Livret / Société Générale	22,98	EDF rue Daudet	246,35
Compte de dépôt / Société Générale	5 197,89	Total charges à payer	24 619,60
Total banque	122 085,26		
		Résultat sur l'exercice (avant affectation)	19 656,30
Total actif	128 605,26	Total passif	128 605,26

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

5. Motions soumises à l'approbation de l'AG du 09 décembre 2022

Majorités requises pour les motions présentées à cette AG : Pour toutes les motions : majorité simple (voir article DIX § 1 des statuts).

Rappel : Motions à majorité simple 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 2021/2022 et le Bilan au 30-09-2022

Motion C. Affectation du résultat net d'exploitation

Question : L'Assemblée Générale approuve-t-elle l'affectation du gain d'exploitation de 2022/2023 (19.656,30€) en augmentation de nos réserves ?

Motion D. Budget prévisionnel 2022/ 2023

Explication : Voir le Compte d'Exploitation, 2 dernières colonnes de droite (Budgets A et B)

Le budget A correspond à un vote OUI de la motion N (« Installation d'une pompe à chaleur pour le chauffage du grand bain de la piscine »)

Le Budget B correspond à un vote NON de cette motion N

Question : L'Assemblée Générale approuve-t-elle le budget prévisionnel d'exploitation 2022/2023 ci-joint ? (Il s'agira du budget A si la motion N est votée, ou du budget B si la motion N est repoussée,

Motion E. Charges Trimestrielles

Question : Compte tenu de l'inflation et de l'augmentation des prix de l'énergie, l'Assemblée Générale approuve-t-elle le montant des charges trimestrielles normales de fonctionnement de 260 € par trimestre pour les échéances de l'année 2023 (janvier, avril, juillet, octobre) ?

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

Explications : Le Conseil Syndical est renouvelé par tiers chaque année pour une durée de 3 ans,

	Début mandat	Fin mandat	Remarques
Michel MOREAU	2019	2022	Se représente
Dominique MEHU	2019	2022	Se représente
Maurice GUINAMARD	2021	2024	
Olivier BRUAS	2021	2024	
Alexis CHAVELAS	2020	2023	
Jean-Marc DREVON	2020	2023	

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

Motion F1 – Michel MOREAU est soumis à réélection pour 3 ans. Il se représente. Mais il a peut-être, en plus, d'autres candidats

Question : L'Assemblée Générale élit Michel Moreau comme membre du Conseil Syndical pour 3 ans ?

Motion F2 – Dominique MEHU est soumise à réélection pour 3 ans. Elle se représente. Mais il a peut-être, en plus, d'autres candidats

L'Assemblée Générale élit Dominique Méhu comme membre du Conseil Syndical pour 3 ans ?

Motion G – Whatley 1 : Pose d'une unité de pompe à chaleur air/air sur une façade d'une maison « Frêne » au n°2 rue Arthur Rimbaud, lot n°158

Descriptif : voir ci-dessous

Installation d'une pompe à chaleur air/air (une unité) de type Daikin multisplit sur la façade est. Aucun voisin n'aura de vue sur l'installation. L'unité extérieure sera non visible depuis la rue ou le voisinage. Le niveau sonore est d'environ 48 db à 1 mètre en situation maximale. Le niveau sonore sera de 18 dB à 32 mètres, à la limite du seuil de perception de l'oreille humaine. Néanmoins, nous nous engageons à installer un caisson anti bruit en cas de gêne.

Distance par rapport aux lots voisins :



Vue depuis la rue :



Localisation de l'installation de la PAC:



Question : L'Assemblée Générale accepte-t-elle l'installation d'une pompe à chaleur située au N°2 rue Arthur Rimbaud ?

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

Motion H - Whatley 2 : création d'un portail au n°2 Rue Arthur Rimbaud

Descriptif : Création d'un portail coulissant pour sécuriser l'entrée (enfant en bas âge pouvant se rendre sur la route communale Arthur Rimbaud et lot se trouvant à l'entrée du domaine donc volonté de renforcer la sécurité). Le portail sera d'un design similaire à ceux existants dans la résidence. Il sera de couleur bleu saphir (RAL5003 - identique aux volets, couleur autorisée dans le cahier des charges) et sa hauteur sera conforme au Cahier des Charges (hauteur maxi 1.10m)

Vue actuelle de l'emplacement futur du portail depuis la rue



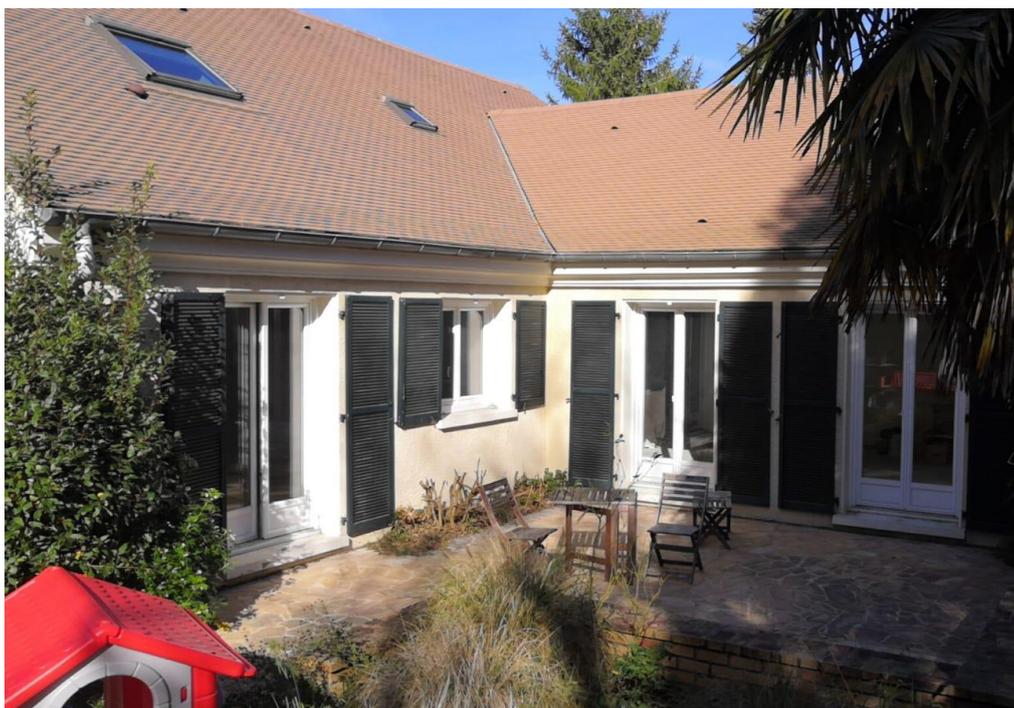
Question : l'Assemblée Générale accepte t'elle la création d'un portail au 2 rue Arthur Rimbaud ?

Motion I – TABURET / EME : Remplacement d'une petite fenêtre par une porte-fenêtre à deux vantaux, prolongée par un vantail fixe au 3 rue Alphonse Daudet

Descriptif : Remplacement d'une petite fenêtre à 2 vantaux par une porte-fenêtre à 2 vantaux mobiles prolongés par un troisième vantail fixe.

Les volets seront remplacés par des volets identiques à ceux des grandes ouvertures pour préserver l'harmonie esthétique de la copropriété.

Cette fenêtre n'est visible par aucun voisin de la copropriété.



Question : L'Assemblée Générale accepte-t-elle la transformation d'une fenêtre en porte fenêtre telle que décrite ci-dessus dans une maison type Mélèze au numéro 3 rue Alphonse Daudet Lot 209 Taburet – Eme ?

AVANT

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022



APRES



Plan cadastral – la flèche indique la fenêtre concernée sur la maison située au 3, rue Daudet

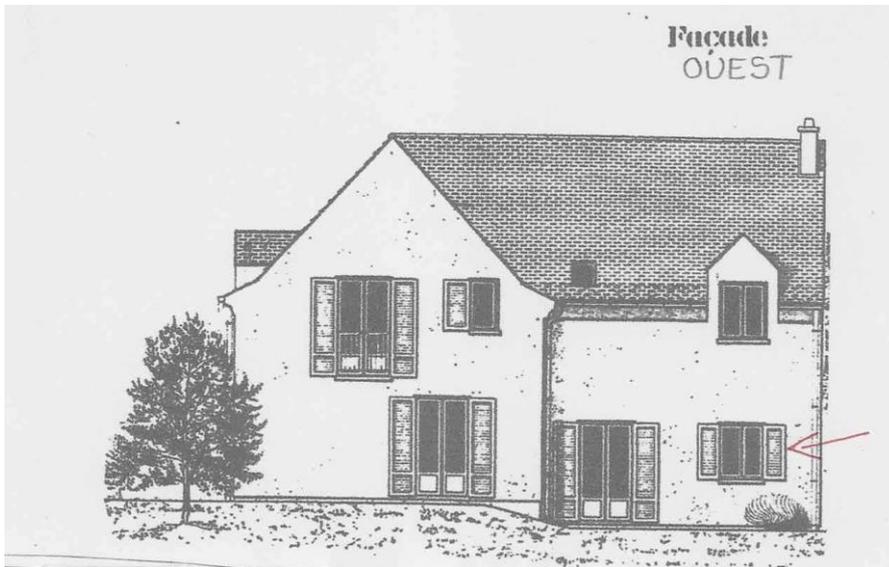
DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

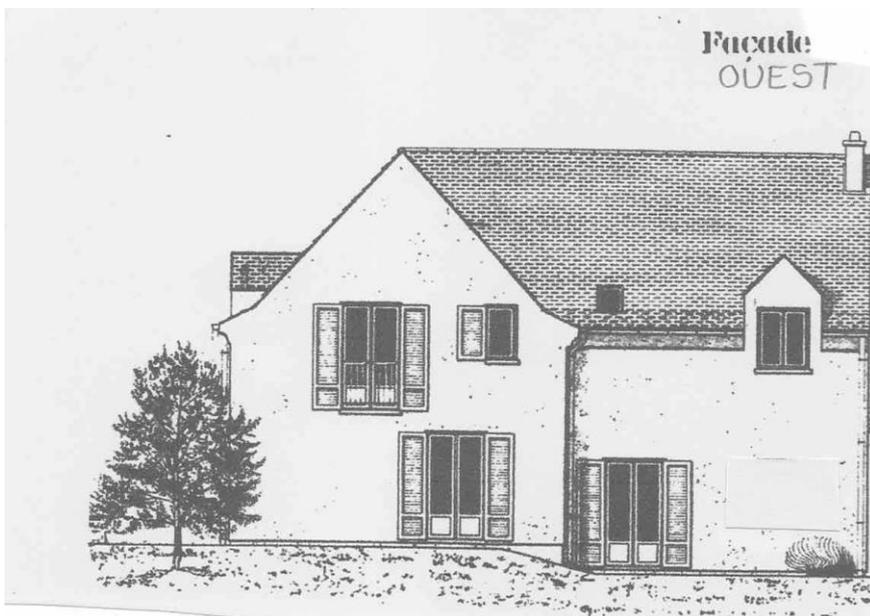
Motion J – JAEG 1– suppression d'une fenêtre façade ouest – Tilleul – 7, rue Baudelaire

Suppression fenêtre façade Ouest

AVANT :



APRÈS :



Question : L'Assemblée Générale accepte-t-elle la suppression d'une fenêtre façade Ouest dans une maison de type « Tilleul » au n°7 rue Charles Baudelaire Lot N°109

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

Motion K – JAEG 2 – Suppression petite porte de garage à l'arrière du 7 rue Baudelaire

Suppression petite porte de garage à l'arrière

Avant :



Après :



Question : L'Assemblée Générale accepte-t-elle la suppression de la petite porte de garage à l'arrière dans une maison de type « Tilleul » au n°7 rue Charles Baudelaire Lot N°109

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

Motion L – JAEG 3 Rénovation abri jardin à l'identique, au 7 rue Baudelaire

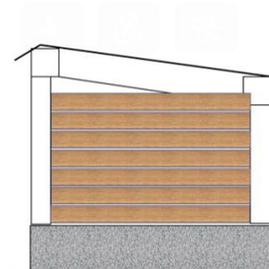
Description :

Rénovation d'un abri jardin à l'identique (mêmes dimensions) au même emplacement.
Ci-dessous les photos de l'abri jardin et le projet de rénovation.

Abri Jardin existant :



Abri Jardin rénové :



Remarque : Le voisin derrière la haie (5, rue C. Baudelaire) n'a pas d'objection à cette rénovation

Question : L'Assemblée Générale accepte-t-elle la rénovation de l'abri jardin à l'identique, au même emplacement dans une maison de type « Tilleul » au n°7 rue Charles Baudelaire ?

Motion M – TANGUY – Tuiles faïtières

Explication :

Les tuiles faïtières de nos maisons faites à base de ciment ne se fabriquent plus. Or, l'article 8,2 du Cahier des Charges impose d'utiliser, pour des remplacements de partie extérieure d'une maison, des matériaux identiques ou équivalents (quant à la teinte et à la forme) à ceux existants.

Devant cette impossibilité, la seule solution serait d'utiliser des tuiles faïtières en terre cuite à recouvrement latéral de même teinte que les tuiles de son toit (à noter que les tuiles elles-mêmes se fabriquent toujours). Ces tuiles faïtières sont plus solides que les anciennes et meilleures du point de vue étanchéité, grâce aux recouvrements de 2 tuiles contiguës.

La seule différence d'aspect visuel extérieur est la présence de petites bosses arrondies au droit des recouvrements d'une tuile sur l'autre – mais cela est très peu visible ! (Voir photo ci-dessous)

DOMAINE DE LA FONTAINE

Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022



Question : L'Assemblée Générale accepte-t-elle le remplacement de toutes les tuiles faîtières d'un toit par des tuiles faîtières en terre cuite de même teinte que les anciennes, mais avec des recouvrements d'une tuile sur l'autre faisant apparaître des petites « bosses » au niveau de chaque recouvrement ?

Motion N présentée par le Conseil Syndical – Installation d'une pompe à chaleur pour le chauffage du grand bain de la piscine

Explication :

Les prix de l'électricité a augmenté de 53 % cette année et d'autres augmentations sont malheureusement à prévoir !

Le Conseil Syndical (en l'occurrence, Alain DUPONT, que nous remercions vivement) a étudié les différentes possibilités de réduction des consommations, grâce aux offres reçues de plusieurs entreprises. Les détails sont exposés au paragraphe « **Consommation électrique : des économies nécessaires pour les années à venir** » - pages 5 et 6 de cette Convocation,

1 - Panneaux solaires : Coût total **41 k€ - amortissement en 12 ans**

2 - Pompe à chaleur eau / air permettant de couvrir 80 % des besoins énergétiques : Coût total de fourniture de la pompe et son installation est de **19,6 k€ - économie de 17 800 kWh par an soit au moins 2,88 k€ en moyenne par an - Amortissement en 7 ans** dans l'hypothèse d'une consommation moyenne [2018-2022]

3 - Pompe à chaleur avec puits pour géothermie : offres non encore reçues, mais les forages de plusieurs puits devraient rendre cette variante non intéressante.

Pas de nuisances visuelle et sonore : La pompe à chaleur sera installée sous le auvent de la piscine, en face du transformateur EDF, avec des arbustes et protections sonores si nécessaire. Elle fera moins de bruit que la pompe de circulation existante de la piscine. Aucun riverain n'aura de vue sur la pompe à chaleur.

Question :

L'Assemblée Générale autorise-t-elle l'achat et l'installation d'une pompe à chaleur eau / air sous l'auvent de la piscine afin d'assurer 80 % des besoins énergétiques du grand bain de la piscine pour un montant estimé de l'ordre de 20 k€ ?

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

ANNEXE

Tableau des différentes possibilités de réduction des coûts pour la piscine, à cause du renchérissement des coûts de l'électricité

Hypothèse	Gain	Coût associé	Durée d'amortissement	Implantation	Remarques
Fermeture anticipée. Gain par semaine	2022 : 1750 kWh (0,28 k€ + salaires) 2021 : 5300 kWh (0,84 k€ + salaires) Moyenne [2018;2022] 3845 kWh (0,62 k€ + salaires)	0			Une réduction d'une semaine sera appliquée pour 2023
Abaissement de la température d'un degré	2022 : proche 0 300 kWh / jour en conditions météo très défavorables	0			Soit 26° au lieu de 27° Sera appliqué si la motion PAC est rejetée
Panneaux solaires	8600 kWh sur la saison : (1,35 k€) Revente à EDF : 1,25 k€/an. Subvention : 0,65 k€ les 5 premières années	41 k€	14 ans dans les conditions tarifaires actuelles (12 ans compte tenu de l'augmentation probable des coûts de l'électricité)		pour un module de 18kWc(¹) Solution non retenue
Pompe à chaleur	2022 environ 8000 kWh (1,37k€ 2021 : environ 26400 kWh (4,22 k€) Moyenne [2018-2022]: 17600 kWh (2,88 k€)	19,6 k€	7 ans dans les conditions tarifaires actuelles (6 ans compte tenu de l'augmentation probable des coûts de l'électricité) Calculée sur une hypothèse. de consommation moyenne des 5 dernières années)		Gain limité au chauffage de l'eau du grand bain. Pas à la consommation des pompes. Voir Motion N
PAC incluant géothermie	Offre non reçue	Offre non reçue			
Arrêt pompe durant la nuit	NA	NA			

Notes :

(¹) kWc : kilowatt-crête : unité de mesure de la puissance maximale qu'un panneau solaire est capable de fournir dans des conditions standard (puissance reçue)

DOMAINE DE LA FONTAINE
Convocation à l'Assemblée Générale du vendredi 09 décembre 2022

POUVOIR

Je soussigné NOM : PRÉNOM :

Propriétaire de la maison située au 78860 St Nom la Bretèche

Constitue pour mandataire : NOM..... PRÉNOM.....

à l'effet de me représenter à l'**Assemblée Générale qui aura lieu le vendredi 09 décembre 2022** et éventuellement, à toute Assemblée postérieure ayant le même Ordre du Jour et rendue nécessaire pour cause d'ajournement, d'absence de quorum ou pour toute autre cause, et de signer à cet effet toute feuille de présence, prendre part à toutes délibérations, émettre tous votes, tous actes et pièces, substituer et généralement faire le nécessaire.

Déclarant avouer et ratifier par avance tout ce qui sera fait en mon nom.

Fait à St-Nom le 2022 Signature (précédée de la mention « *Lu et approuvé* »)

MOTIONS	Résumé de la motion	Cochez les cases		
		OUI	NON	abstention
A	Compte rendu d'activité de l'exercice écoulé			
B	Rapport Financier exercice passé			
C	Affectation du résultat net d'Exploitation			
D	Budget Prévisionnel 2022/2023			
E	Charges Trimestrielles de fonctionnement			
F1	Élection d'un membre du Conseil Syndical (1/2)			
F2	Élection d'un membre du Conseil Syndical (2/2)			
G - Whatley 1	Pose d'une Pompe à Chaleur – 2, rue Rimbaud			
H - Whatley 2	Création d'un portail – 2, rue Rimbaud			
I - Taburet / Eme	Remplacement d'une fenêtre par porte-fenêtre au 3, rue Daudet			
J – Jaeg 1	Suppression d'une fenêtre – façade ouest au 7, Baudelaire			
K – Jaeg 2	Suppression petite porte de garage au 7, Baudelaire			
L – Jaeg 3	Rénovation abri de jardin à l'identique au 7, Baudelaire			
M - Tanguy	Tuiles faîtières en terre cuite avec recouvrements bord à bord			
N - Pompe à chaleur piscine	Pompe à chaleur sous l'auvent de la piscine			