



**Cabinet Grammatico**  
SYNDIC - MARCHAND DE BIENS - LOCATIONS - EXPERTISES

HAMEAU FONTMERLE  
Les Hauts de Vaugrenier  
06270 VILLENEUVE LOUBET

12 juillet 2017

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**DU LUNDI 10 JUILLET 2017**

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT et le mardi 10 juillet à 17h00, les co-associés du Hameau FONTMERLE, Les Hauts de Vaugrenier, 06270 à Villeneuve Loubet se sont réunis en assemblée générale dans une salle de l'Espace Alvaro Maura, 1 bis allée du Ponson – Les Hauts de Vaugrenier – 06270 Villeneuve Loubet, afin de délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

De la feuille de présence signée par chaque membre en entrant en séance, il ressort que :

<i>38 membres sont présents pour</i>	<i>2201 voix</i>
<i>22 membres sont représentés pour</i>	<i>1197 voix</i>
<i>soit un total de</i>	<i>3398 voix sur 9943</i>

*Absents : Mme, Mr ,Sté : ACERBI – AICARDI DE SAINT PAUL – AL BADER M – ALSHALFAN – ALTABSH – AMAR – ARNOULD – ASTLEY-COOPER – B.C.A – BEKHEIT – BENAYM – BENGUIGUI – BERTHILLIER/GEDDA – BISSAT – BONDET – BURROWS – CALLIER – CHABERT – CHEPTEA – CHHAYA DINESH – CHOLOT – COPAITICH – COSTES – CROZE – CUA – D'ESTREE D'ESCROTS – DACREMONT – DEFRANCE – DIAS FERREIRA – DJONEIDI DJAFARI HOUSHYAR – DUDON – FAKHRO – FAKHRY FAKHRY – FALTOT – FORMENTIN – FORT – FOURLEGNIE – FOURNEYRON-DEGIOVANNI – FRAISSE – FREDELL – GEHIN – GELLEY – GENOLA – GERARD – GIANNETTI – GIORIA – GIRARD – GOLDBERG – HAUTECOEUR – HAUTH – HENRIET – HENRIKSSON – HIGHMAN – HUST ANDERS – ICART – IM OBERSTEG – JAMBERS – JANSEN – JONSSON – KAMALINEJAD DARYOOSH – KEHON – KIILERICH – KRISTENSEN – LAFOREST – LANDY – LARIGNON – LARSEN-ANDERSEN – LINKOWSKI – LIUZZO – MAGNANI – MANFREDINI – MARCONI – MARTIN – METZ – MOGNONI – MONNIER – MUGINOV – MUSLIN – MUSSO – NEGRINI – OTTOU – PARET – PATIER-*

*42, avenue de l'arbre inférieur - 06000 Nice*

Tél. stand. : +33 (0)4 93 62 10 75 - Tél. compt. : +33 (0)4 93 62 70 33 - Téléfax : +33 (0)4 93 62 67 67

[www.cabinet-grammatico.com](http://www.cabinet-grammatico.com)

Réception : Mardi de 9h à 12h et sur rendez-vous

S.A.R.L. au capital de 7.700 Euros - Membre de la Confédération Européenne de l'Immobilier - R.C. Nice B 340 030 972



**DESMOTTES – PEDROLINI – PELERINS – PEREZ – PETERSEN – PINCHARD – PISCITELLI – POUVESLE-AZINCOTT – RIFF – SAGGIO – SAGGIS OU – SCI ALCANAL – SCI ALEXANDRE – SCI ALJOUDE – SCI BAROST – SCI DES 4 LOUPS – SCI GEORGES IV – SCI JUMEAU – SEBAN – SEMREN – SHAKIB – SOLOMONS – STAFFORD – TAILLANDIER – TOMASINO – TOPHOLT PEDERSEN - TOUILLET**

**1°/ Nomination d'un bureau de séance**

Président : Mr BUDIEU élu à l'unanimité des présents et représentés.  
Scrutateurs : Mr ALLALI élu à l'unanimité des présents et représentés.  
Secrétaire : Mr GRAMMATICO élu à l'unanimité des présents et représentés.

Bureau élu à l'unanimité des présents et représentés.

Mr BUDIEU donne lecture du rapport du contrôle du syndicat annexé au présent procès verbal.

L'assemblée générale prend acte et remercie le conseil syndical pour son investissement.

**2°/ En vue de l'article 7 chapitre II des statuts de l'ASLS, les représentants de tous les lots privatifs confirment leurs demandes à participer en personne aux délibérations des assemblées générales de l'ASLS et donc d'être convoqués aux dites assemblées générales par le Directeur de Gestion, cette disposition confirme les précédentes convocations d'assemblée générale, demandant le maintien de cette disposition prévue jusqu'à décision contraire prise en assemblée générale.**

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés, demande conformément à l'article 7 chapitre II des statuts de l'ASLS, les représentants de tous les lots privatifs confirment leurs demandes à participer en personne aux délibérations des assemblées générales de l'ASLS et donc d'être convoqués aux dites assemblées générales par le Directeur de Gestion, cette disposition confirme les précédentes convocations d'assemblée générale, demandant le maintien de cette disposition prévue jusqu'à décision contraire prise en assemblée générale.

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés adopte cette résolution, et demande le maintien de cette disposition.

**3°/ Approbation des comptes ASLP clos au 31.12.2016**

Le Cabinet In Extenso fait un exposé, l'assemblée générale prend acte.

Les comptes de l'ASLP clos au 31/12/2016 sont approuvés à l'unanimité des présents et représentés, pour 3398 voix pour.

**4°/ Approbation du budget prévisionnel ASLP 2017**

Monsieur MARIA fait un exposé et répond aux questions des résidents.

Le budget prévisionnel ASLP 2017 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés, pour 3398 voix pour.

**5°/ Quitus sur la gestion ASLP.**

Quitus est donné à l'ASLP à l'unanimité des présents et représentés, pour 3398 voix pour.

**6°/ Approbation des comptes clos ASLS au 31.12.2016**

Mr GRAMMATICO fait un exposé.

Les comptes ASLS clos au 31/12/2016 sont approuvés à l'unanimité des présents et représentés, pour 3398 voix pour, après avis favorable des contrôleurs aux comptes qui sont intervenus au Cabinet GRAMMATICO pour contrôle (Mr GUNST – Mr BUDIEU). Rapport annexé au présent procès verbal.

**7°/ Approbation du budget prévisionnel ASLS 2017**

Le budget prévisionnel ASLS 2017 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés, pour 3398 voix pour, après exposé du Cabinet GRAMMATICO.

**8°/ Quitus sur la gestion ASLS.**

Quitus sur la gestion ASLS est donné à l'unanimité des présents et représentés, pour 3398 voix pour.

**9°/ Information de la commission espaces verts sur l'entretien de nos espaces verts.**

Mr ALLALI fait état de la création de la Commission Communication au sein du hameau (compte rendu joint).

Mr BUATHIER fait état du rapport annexé au présent procès verbal de la Commission Espaces Verts.

Il est fait état du problème du refus d'arrachage du Polygola situé dans le jardin de Mr MAGNANI, qui risque de poser de gros soucis à l'ensemble du hameau et d'un coût non négligeable (cf rapport du syndicat joint).

Mr GRAMMATICO a déjà demandé l'arrachage qui a été refusé par Mr MAGNANI dont la situation géographique est au 3 Touraque.

Le risque est trop grand et la responsabilité de Mr MAGNANI est engagée.

L'assemblée générale demande à Mr MAGNANI de respecter les règles en la matière et d'abattre selon les règles en la matière eu égard aux infections possibles, ce sujet dans les délais les plus brefs. A défaut, l'assemblée générale demande au Directeur de Gestion de saisir le SRAL.

Décision prise à l'unanimité des présents et représentés.

10°/ Confirmation du vote en résolution n°9 et n°10 de l'Assemblée Générale du 18/06/2014 et pouvoir à donner au Directeur de Gestion, Mr GRAMMATICO et au Président, de signer tous actes et d'effectuer toutes démarches administratives légales, compris la publication au journal officiel.

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés, confirme le vote en résolution n° 9 et 10 de l'Assemblée Générale du 18/06/2014 et pouvoir est donné au Directeur de Gestion, Mr GRAMMATICO et au Président Mr BUDIEU, de signer tous actes et d'effectuer toutes démarches administratives légales, compris la publication au journal officiel.

11°/ Présentation du projet sécurité de l'ASLP (projet privatif). Documents joints à la convocation.

Mr GRAMMATICO fait un exposé.

12°/ Autorisation à donner à l'ASLP d'équiper les entrées de chaque hameaux de caméras de surveillance reliées au poste de garde (c'est un projet en cours d'élaboration par la commission sécurité, qui nécessite votre accord pour parfaire l'étude.

Mr GRAMMATICO fait un exposé.

L'assemblée générale permet l'étude plus approfondie de ce dossier.

13°/ Questions concernant la tenue du hameau.

Mr GRAMMATICO répond aux questions des résidents.

Mr BRIDOUX expose le problème relatif aux stationnements des véhicules sur les parties communes de l'ASLP, sur la route en contrebas. Mr BUDIEU et Mr GRAMMATICO vont saisir l'ASLP pour tenter de trouver une solution.

Il est fait état du problème posé par la construction piscine du 33 Touraque. Mr GRAMMATICO fait un exposé des échanges avec les services de l'urbanisme de la mairie et convie tous les résidents à saisir ce service quand constatations d'anomalies sont faites afin que ce service effectue un contrôle.

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME  
A L'ORIGINAL  
LE DIRECTEUR DE GESTION

LOI DU 10 JUILLET 1965, ARTICLE 42, ALINEA 2 :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les propriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la modification des dites décisions qui leurs sont faites à la diligence du directeur de gestion.



## Domaine des Hauts de Vaugrenier

### *Hameau de Fontmerle*

Assemblée générale du 10 juillet 2017

Mesdames, Messieurs,

Le conseil syndical de Fontmerle vous remercie de votre présence à cette assemblée générale du hameau ou de l'attention que vous porterez à la lecture de tous les documents qui vont vous parvenir.

Cette présence nous honore, votre confiance nous soutient.

Bien que distant du littoral et privilégié par sa situation, le Domaine a essuyé de plein fouet, comme tant d'autres sites régionaux, la déferlante d'effractions, de rapines, de vols.

La présence quasi quotidienne des forces de l'ordre dans le Domaine et le dévouement de nos gardiens ont, de façon certaine, limité le nombre de ces agressions.

Cette vague d'insécurité a débuté vers le 15 décembre avec une crête en début d'année et un reflux courant mars.

Cependant, toutes les mesures de prudence sont toujours d'actualité.

Nous vous informons, en temps réel, via notre adresse de messagerie

[Infontmerle@gmail.com](mailto:Infontmerle@gmail.com)

de l'actualité du Hameau et du Domaine.

Afin de recevoir ces informations, nous vous invitons, si ce n'est déjà fait, à nous communiquer votre adresse de messagerie et un numéro de téléphone de contact.

L'ASLP a donc estimé nécessaire d'augmenter les mesures de sécurité et a programmé en investissements la mise en place de 600m de grillages, équipés d'un système de détection d'intrusion et reliés à des caméras de levées de doutes.

L'obtention d'un emprunt permet de limiter l'augmentation du budget 2017 de l'ASLP à 2,33% par rapport au budget 2016.

Le réalisé 2016 est supérieur de 1,7% au réalisé 2015 mais inférieur de 2,21 % au budget voté.

La consommation d'eau représente 33% de ce réalisé et 20% sont refacturés.

Nous vous rappelons que plusieurs commissions sont actives dans le Domaine et restent, selon votre pôle d'intérêt et vos compétences, ouvertes à tous.

Nous vous invitons à contacter [Infontmerle@gmail.com](mailto:Infontmerle@gmail.com) pour tout renseignement.

Le site internet des Hauts de Vaugrenier, après avoir subi des attaques de « hackers » est en instance de réouverture.

Vous pourrez y retrouver toutes les informations relatives à la vie du domaine et y poser vos questions.



## Domaine des Hauts de Vaugrenier

### *Hameau de Fontmerle*

#### Assemblée générale du 10 juillet 2017

En totale transparence, les documents et comptes rendus des différentes réunions et assemblées vous y seront présentés.

Les dépenses de fonctionnement de Fontmerle augmentent de 3 % par rapport à l'exercice 2015 et de 2,7 % par rapport au budget voté.

Cette augmentation est due à des travaux divers pour 12 961,85€, totalement refacturés. Ces dépenses de fonctionnement incluent 36 709 € soit 9,5 %, de charges particulières.

Le budget de fonctionnement 2017 est en augmentation de 2,5 % sur le budget 2016.

Le poste espaces verts, hors entretien, comprenant la création de massifs, l'achat de plantes, l'élagage et l'abattage a clos son exercice dans les limites du budget alloué.

Je tiens à vous informer que, malgré les demandes de l'ASLP, de M. Grammatico et de moi-même, un arbuste de type polygale à feuille de myrte reste planté dans le jardin d'un résident de Fontmerle.

L'ASLP, dans les parties communes générales du Domaine et la commission espaces verts de Fontmerle ont fait procéder à l'arrachage et à la destruction de tous les végétaux de cette espèce.

La dite espèce végétale est le principal vecteur d'infection par la bactérie Xylella Fastidiosa.

En cas d'atteinte de cet arbuste, le SRAL, autorité de tutelle, présent régulièrement dans le Domaine, délimitera une zone dite « infectée » de 100m (soit 31 416m<sup>2</sup>) autour du végétal contaminé.

Une désinsectisation visant à tuer les cicadelles, vecteurs potentiels de la bactérie, sera effectuée ainsi qu'un arrachage des végétaux dits hôtes.

Le conseil syndical, en totale adéquation avec les différents services du cabinet Grammatico, veille au strict respect des budgets votés.

Nous vous rappelons que les adresses de messagerie :

hv.fontmerle.espacesverts@gmail.com pour les espaces verts

infofontmerle@gmail.com pour les informations générales

sont à votre écoute.

Je reste bien entendu disponible, dans la limite de mon emploi du temps, pour recueillir vos suggestions et contribuer à résoudre vos éventuels problèmes.

Nous vous remercions de votre confiance

**Michel BUDIEU**  
Président  
06 16 10 11 16  
michelbudieu@aol.com

## Les espaces verts de Fontmerle en 2016 et depuis début 2017

- Une commission de copropriétaires bénévoles (MM. Brehon, Buathier, Garin) au sein du conseil syndical
- L'entreprise JEV Côte d'Azur (M. Tafini), en contrat avec le hameau de Fontmerle depuis janvier 2010
- Une équipe de jardiniers dans le hameau sous la responsabilité de M. Delestré
- L'ASLP pour des interventions sur les abords des voies principales du hameau.

La commission se réunit chaque mois pour faire le point sur les travaux réalisés et en cours: l'entretien et les créations (en automne et hiver).

Pour le suivi, chaque début de semaine, un rendez-vous est programmé avec l'équipe sur le terrain.

En 2016, plus de 70 actions particulières ont été répertoriées dans un "tableau de suivi" en concertation entre membres de la commission et jardiniers et en fonction de demandes exprimées par des copropriétaires et validées par la commission.

Plus d'une vingtaine sont en cours à ce jour et autant ont été réalisées depuis janvier 2017.

Outre ces actions, ont été menées à bien une douzaine de créations d'embellissement (massifs notamment) dans le cadre d'un budget de 40 000 € en 2016.

Ce budget a été réparti ainsi :

- 20 000 € pour les créations
- 8 000 € pour les élagages et abattages
- 3 000 € pour les arrosages
- 2 000 € pour les plantations
- 7 000 € de travaux divers

Le non utilisé en 2016 nous a permis de réaliser des créations supplémentaires début 2017.

Le contrat d'entretien prévoit à intervalles réguliers (et selon météo!) les nettoyage, désherbage, débroussaillage, taille, tonte, binage, bêchage, traitements...

Les élagages des arbres de plus de 8 m, hors contrat, et les abattages (exceptionnels) sont réalisés sur devis.

La commission est parfois sollicitée pour des demandes d'abattage ou d'élagage bien éloignées des intérêts communs ou de problèmes sanitaires tels que ceux toujours présents de nos palmiers!

N'oublions pas qu'un arbre est un être vivant qui ne peut être élagué trop souvent (certains, jamais) et aussi n'importe comment. Pour répondre à cela et afin de conserver à notre domaine la verdure qui fait son attrait, un plan d'ilotage a été défini.

Les élagages retenus pour cet automne concernent notamment les talus entre les 6 et 36 Touraque : eucalyptus et chênes.

Le budget espaces verts 2017 a été arrêté en accord avec le conseil syndical à la somme de 40 000 € (pas d'augmentation par rapport à l'année précédente), avec la répartition suivante :

- 29 000 € de créations
- 7 000 € d'élagages
- 2 000 € d'arrosage
- 2 000 € de plantations hors entretien.

Les arrosages sont un problème particulier à prendre en considération, notamment compte tenu des fuites dues à des canalisations en mauvais état (merci au passage de nous avertir si vous constatez une fuite).

Actuellement, des restrictions sont imposées au niveau départemental du fait de la sécheresse.

La programmation des créations sera effectuée par la commission à partir du mois de septembre.

A ce jour, la vingtaine de demandes prises en compte représentent un coût supérieur à 70 000 €. Une planification sur les trois ans à venir sera donc nécessaire.

Pour conclure, la commission espaces verts tient à souligner aussi son attention aux dégâts causés par les sangliers et à l'éradication des chenilles processionnaires et cochenilles!

Elle vous prie de bien vouloir utiliser pour toute demande son adresse mail :  
[hv.fontmerle.espaces.verts@gmail.com](mailto:hv.fontmerle.espaces.verts@gmail.com)

## **Les Hauts de Vaugrenier**

**Hameau de Fontmerle**

**Assemblée Générale du 10 juillet 2017**

**Contrôle des comptes de l'exercice 2016 effectué le 15 juin 2017**  
**au cabinet GRAMMATICO par M. GUNST et M. BUDIEU**

Les comptes sont bien tenus.  
A chaque écriture correspond une facture.  
Toutes les factures ont été pointées.

Les charges spécifiques des bâtiments sont bien affectées.  
Les débits particuliers sont imputés aux copropriétaires concernés.

Les procédures de récupération de charges ou de sommes dues ne posent pas de problèmes particuliers.

En conclusion : pas d'observation majeure.  
Madame SIMO, la comptable du Cabinet GRAMMATICO a répondu à toutes nos questions relatives à la ventilation et à l'affectation des dépenses.

Fait à Villeneuve Loubet le 10 juillet 2017

Jean Claude GUNST  
Michel BUDIEU

Domaine des Hauts de Vaugrenier

# Hameau de Fontmerle



Commission Communication : Bernard ALLALI

Nous avons communiqué sur :

- création de l'adresse @mail **Infontmerle** pour informations aux Résidents et également pour nous informer de toutes anomalies et/ou de vos satisfactions ... à savoir : [infontmerle@gmail.com](mailto:infontmerle@gmail.com)
- Nous vous rappelons également la création de **l'adresse email espaces verts** à savoir : [hy.fontmerle.espaces.verts@gmail.com](mailto:hy.fontmerle.espaces.verts@gmail.com)
- Création d'un **fichier d'adresses**: Emails, courriers et téléphones des résidents de Fontmerle également communiqué à **l'ASLP**
- **Fonctionnement de la Copropriété du hameau de Fontmerle**
- **Rapport d'activité ASLP HDV 2016**
- Résultats de l'enquête satisfaction menée dans le Domaine durant l'été 2016
- Les devis d'installations d'alarmes pour information
- Les Alertes par Email : Vigilance sécheresse ... les cambriolages et recommandations, les voisins vigilants ...

Nous restons bien évidemment à votre écoute pour mieux vous accompagner  
et/ou vous renseigner