

Association Syndicale Libre

LA CYPRIERE

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de l'ASL LA CYPRIERE DU 5 OCTOBRE 2025

Le 5 octobre 2025

L'assemblée générale de l'ASL « La Cyprière » s'est tenue dans la salle Frédéric Mistral, Quartier La Salle à Bouc Bel Air (13320), sous la présidence de Mr Patrick PELLEGRINO, président de l'ASL.

Les membres ont été convoqués par courrier simple remis en mains propres ou, le cas échéant, par lettre recommandée (pour les absents et propriétaires non-occupants).

Il a été établi une feuille de présence, qui a été émargée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance, tant en son nom qu'en qualité de mandataire.

Etaient présents ou représentés, les lots suivants :

Lots 2 – 3 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 29 – 31 – 32 – 38 – 39 – 42 – 45 – 46 – 49 – 50 – 51 – 55 – 57 – 59 – 61 – 63 – 64 – 65 – 66 – 68 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75 – 79 80 – 81 – 82 – 83 – 86 – 87 – 88 – 90 – 92 – 96 – 97 – 99 – 100 – 101 – 102 – 104 – 105 - 107

Après avoir constaté que **59 propriétaires sur 108** étaient présents ou représentés, et que conformément à l'article 4.06 des statuts le quorum requis était atteint, le président Monsieur Patrick PELLEGRINO, Lot. 49, déclare en conséquence que l'assemblée est valablement constituée. Elle peut donc valablement délibérer sur l'ordre du jour suivant et prendre ses décisions à la majorité requise. La séance est ouverte à 10 h 10.

Introduction et rapport moral du Président, Monsieur Patrick PELLEGRINO
Rapport financier de la trésorière, Madame Evelyne BOSCHER
Rapport des vérificateurs aux comptes
Vote du quitus pour l'exercice 2024/2025
Présentation et vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2025/2026
Election des vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2025/2026
Point sur la circulation à l'intérieur du lotissement
Questions diverses

Une fois la séance ouverte, le Président soumet au vote les résolutions suivantes :

Résolution 1 : *l'Assemblée générale Ordinaire des Propriétaires composants l'ASL LA CYPRIERE donne acte à l'ASL et à son conseil syndical de la régularité et de la validité des opérations de convocation des membres de l'ASL à la présente Assemblée Générale Ordinaire (AGO) :*

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Le Président présente son rapport moral.

Mesdames, Messieurs,

Je vous remercie d'être venus à cette Assemblée Générale et ainsi encourager par votre présence les membres bénévoles du Conseil Syndical.

Je voudrais remercier toutes les personnes qui participent à notre Conseil Syndical et qui prennent de leur temps pour permettre à notre lotissement de vivre normalement dans une certaine tranquillité.

Concernant les espaces verts, nous avons renouvelé le contrat pour une durée d'un an avec ELAG JARDIN.

Les nuisances liées aux poubelles du Pôle solidarité de l'impasse des sources semblaient être réglées mais nous avons constaté à nouveau que les poubelles n'étaient pas rentrées à l'intérieur du pôle solidarité.

Lors de la visite du maire dans notre lotissement, il a bien constaté la déformation des trottoirs à côté du transformateur électrique et nous a indiqué que tous les pins seraient coupés.

Nous allons demander aux services techniques d'élaguer les arbres sur la voirie, qui appartiennent à la mairie le plus rapidement possible.

Concernant la vétusté des routes et trottoirs, des rustines ont été effectuées par les services techniques.

Nous vous rappelons que les végétations situées en clôture doivent être entretenues régulièrement et ne pas gêner les voisins mitoyens, le passage des piétons, des poussettes, des voitures ou des camions (éboueurs, balai brosse...).

Les trottoirs doivent être nettoyés des fruits tombés des arbres.

Les voitures doivent être garées en priorité sur les propriétés, les stationnements visiteurs sont réservés principalement aux visiteurs.

Selon l'article 7.2. de notre règlement intérieur, il est formellement interdit de couper un arbre ou de faire des travaux ou des dépôts dans les espaces verts sans l'accord préalable et écrit du Syndic. En cas de détérioration de ces espaces verts les frais de remise en état seront imputés au propriétaire indélicat.

Nous constatons plus de circulation sur la rue Marie Mauron et surtout une vitesse excessive pour la plupart. C'est un sujet que nous avons abordé avec la mairie. Nous avons effectué plusieurs propositions auprès de la municipalité. Elles sont en train d'être étudiées et nous devrions avoir une réponse rapidement. Nous avons invité Mr Thomas BERGERE, adjoint délégué aux grands travaux, afin de répondre à vos questions.

Le sujet de la circulation ainsi que l'entretien de la voirie, l'entretien des arbres sur la voirie, le stationnement seront certainement abordés.

Nous avons eu dernièrement des inondations en bas de la rue Fernand Braudel, ceci a été également signalé, mais je vous rappelle que la voirie appartient à la ville.

Selon nos statuts, l'Association Syndicale a pour objet la gestion, l'entretien et l'amélioration des espaces verts.

Cette année, des personnes souhaitaient organiser la fête des voisins sur notre espace vert sans avoir préalablement demandé l'autorisation au syndic. Ils ont demandé l'autorisation à la mairie et à la police municipale au nom de l'ASL et non à leur nom propre. Nous ne sommes pas d'accord sur cette manière de faire, par contre nous pouvons prévoir de l'organiser en 2026 avec l'apport de bénévoles.

Circulation dans le lotissement

Les membres du bureau se sont réunis le 1^{er} juillet et ont soumis à la Mairie les propositions suivantes afin de ralentir la circulation importante tous les matins dans notre lotissement :

Mettre un stop angle de l'impasse Rabelais (lot 91) / stop angle impasse Fernand Braudel ou un sens interdit au transformateur / un stop angle impasse Maréchal Lyautey – des chicanes comme à Rhin et Danube au niveau des lots 24 et 25.

Marquage sur la chaussée 30 kms/h

Monsieur Thomas BERGERE – Adjoint Délégué aux grands travaux, a été saisi par le syndic lors des visites de quartier et participe à notre réunion.

Une augmentation globale de la circulation a été constatée dans toute la commune. Waze dévie la circulation dans les quartiers résidentiels. Un groupe de réflexion au sein de la commune a été mis en place avec l'aide d'un cabinet extérieur pour trouver des solutions. Il peut s'agir d'aménagements lourds ou d'aménagements « intelligents » comme la mise en place des feux au croisement de « Rhin-Danube ». La réflexion est menée pour trouver des solutions transverses et locales. Une demande de discussion avec l'Etat a été relancée pour un accès de la D6 sur l'autoroute pour alléger la circulation dans Bouc-Bel-Air, dans le cadre d'un projet global.

Partie haute du lotissement, de Montana au transformateur : les aménagements possibles sont en cours d'analyse. Le budget ne permet pas d'aménagements lourds cette année à cause des élections. Des aménagements temporaires ou légers peuvent être mis en place pour expérimenter l'effet de certains dispositifs.

Les objectifs sont : réduction de la vitesse, amélioration du stationnement, sécuriser la traversée des piétons.

Le rond-point au niveau du transformateur a été fait pour ralentir la circulation mais cela ne fonctionne pas (problème de sécurité, de visibilité, de vitesse, de stationnement). Les deux sapins déforment les trottoirs et la chaussée. Proposition de mettre en place un sens unique qui descendrait du transformateur, passerait autour du pâte de maisons et ressortirait à l'angle de l'impasse Fernand Braudel. Les objectifs sont de casser la vitesse, empêcher de passer tout droit sur le rond-point, améliorer le stationnement, de créer des trottoirs pour les piétons.

Toutes ces propositions feront l'objet de discussions et de concertation.

Une personne évoque la possibilité de mettre un panneau sens interdit à l'entrée du lotissement côté Montana, ce qui résoudrait de fait tout problème dans le lotissement.

Il est demandé d'organiser une réunion avec tous les propriétaires afin de discuter des avantages et inconvénients de toutes les solutions proposées.

Mr BERGERE évoque également la mise en place d'un référendum sur internet, dédié au lotissement, solution ciblée et rapide.

Inondations : Mr BERGERE précise que s'il faut refaire tout le réseau pluvial, il faudra travailler avec la Métropole, qui en a les compétences.

Partie haute du lotissement : vérifier le réseau, vérifier si les avaloirs sont bouchés, faire des curages.

Partie basse du lotissement : avaloirs bouchés par les feuilles – changer les arbres, remplacer les micocouliers par d'autres essences.

Autre solution, réhabilitation de la rue pour faire des trottoirs et du stationnement.

Il est demandé à Mr BERGERE que les arbres soient taillés et que les voies soient nettoyées des graviers et de la terre ramenés par la pluie.

Après le départ de Mr BERGERE, il est demandé si le jardinier peut entretenir l'avaloir sur l'espace vert qui va à la Bergerie.

Evelyne BOSCHER rappelle que le jardinier a signé un contrat avec le syndicat dans lequel toutes ses interventions sont prévues. Le lotissement possède le grand espace vert, le chemin vert qui va à la Bergerie. Il est prévu deux passages par mois sur tous les mois de l'année.

Le contrat avec le jardinier sera mis en ligne sur le site internet.

Evelyne BOSCHER rappelle également que tous les ans, le syndicat écrit à la Mairie pour lui demander de tailler les arbres et de boucher les trous sur la chaussée.

La parole est donnée à Evelyne BOSCHER, la Trésorière, afin de présenter le rapport financier de l'ASLC (présentation des comptes annuels 2024/2025 et des comptes prévisionnels 2025/2026).

Evelyne BOSCHER détaille les différents postes comptables de l'ASL, tant des comptes annuels de l'exercice clos que de celui à venir.

A ce jour, tous les propriétaires ont réglé leur appel de fonds. Pas de problème cette année avec le lot 15 (17 lots Groupe 3F) qui a réglé en temps voulu.

Concernant l'assurance responsabilité associative qui avait été résiliée par le précédent assureur, nous avons pu trouver cette année une nouvelle compagnie qui a bien voulu prendre en charge notre lotissement.

Les comptes ont été contrôlés. Les vérificateurs, Mme GIUDICELLI – Lot 26 et Mr SANTQUET – lot 42, approuvent les comptes de l'ASL.

Résolution 2 : *Après avoir entendu le rapport financier de la trésorière et le rapport des vérificateurs aux comptes, l'Assemblée Générale de l'ASL La Cyprière approuve les comptes pour l'exercice 2024/2025 et donne quitus au Syndicat pour sa gestion pour la période close le 31 août 2025.*

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Résolution 3 : *Après discussion, l'Assemblée Générale de l'ASL approuve le budget prévisionnel des charges du jardinier ELAG JARDIN pour l'exercice 2025/2026 de 7740,00 €.*

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Résolution 4 : *Après discussion, l'Assemblée Générale de l'ASL approuve le budget prévisionnel des charges Assurances BLANCHARD (Responsabilité civile Dirigeants) pour l'exercice 2025/2026 de 180,00 €.*

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Résolution 5 : *Après discussion, l'Assemblée Générale de l'ASL approuve le budget prévisionnel des charges Assurances BLANCHARD (Responsabilité civile Association) pour l'exercice 2025/2026 de 500,00 €.*

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Résolution 6 : *Après discussion, l'Assemblée Générale de l'ASL approuve le budget prévisionnel des Taxes Foncières pour l'exercice 2025/2026 de 98,00 €.*

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Résolution 7 : *Après discussion, l'Assemblée Générale de l'ASL approuve le budget prévisionnel des charges IONOS (site Internet) pour l'exercice 2025/2026 de 505,00 €.*

Plusieurs propriétaires trouvent que cette dépense est excessive.

Evelyne BOSCHER rappelle que l'année dernière des propriétaires s'étaient proposés pour travailler sur un site, mais la proposition n'a pas été suivie d'effet.

Mr PELLEGRIN – lot 18 – propose de s'en occuper et trouver un autre site.

A ce jour, 5 493 personnes ont visité le site. L'échéance est en avril.

Cette résolution est mise aux voix. 8 personnes votent contre. Cette résolution est adoptée.

Résolution 8 : *Après discussion, l'Assemblée Générale de l'ASL approuve le budget prévisionnel des charges diverses pour l'exercice 2025/2026 de 2 000,00 €.*

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Résolution 9 : *Après discussion, l'Assemblée Générale de l'ASL approuve la mise en place d'une provision annuelle pour la taille des cyprès de 25,00 par lot (et 425 € pour le lot 15).*

La taille des cyprès s'effectue tous les 3 ou 4 ans, en fonction de la pousse de ceux-ci. La coupe se fait à 6 m de hauteur. Pour pallier à ce coût important supplémentaire, il est proposé la mise en place d'une avance pour étaler la dépense sur plusieurs années. Cette avance se fera par lot et sera notifiée à chacun. Si la vente de la propriété intervient, la provision sera rendue.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Résolution 10 : *L'Assemblée Générale de l'ASL La Cyprière désigne*

Mr LIAUTARD (Lot n° 74) et Mr SANTQUET (Lot n° 42) comme vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2025/2026.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Questions diverses

Mr CHOKROUN demande l'élagage d'un chêne entre les lots 25 et 26. Un devis a été demandé qui s'élève à 588 € TTC.

Cette question sera revue l'année prochaine.

Mr BENITAH a constaté des stationnements prolongés sur les places de parking qui se trouvent derrière le transformateur.

Chaque propriétaire peut appeler la police municipale qui se déplacera, prendra des repères pour vérifier si le véhicule bouge ou pas et qui verbalisera éventuellement.

Notre règlement intérieur prévoit un stationnement de 15 jours.

Mr BOUGARD BOSSU – lot 19 - signale un cyprès dans l'espace vert qui endommage sa clôture.

Un devis a été demandé pour l'abattage de celui-ci, qui s'élève à 660 € TTC.

Cette question, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Suite à ce problème, le syndic décide de programmer une visite de la totalité de l'espace vert qui va à la Bergerie et d'évaluer avec le jardinier si d'autres arbres pourraient poser problème.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance.

Fin de la séance à 12h30.

Patrick PELLEGRINO
Président de l'ASL LA CYPRIERE

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LA CYPRIERE

BILAN GENERAL AU 31/08/2025

	ACTIF	PASSIF
BANQUE au 31/08/2025	2229,24	
CAISSE	56,81	
BALANCE DES COPROPRIETAIRES		1286,58
RESERVE		1000,00
SITUATION IMMEUBLE	0,53	
TOTAUX	2286,58	2286,58

La Trésorière
Mme BOSCHER LOT 64

Le Président
Mr PELLEGRINO LOT 49

Les vérificateurs aux comptes

GIUDICELLI Nicole LOT 26

SANTQUET Laurent LOT 42

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

LA CYPRIERE

CHARGES DEFINITIVES POUR 2024 / 2025

ESPACES VERTS (jardinier)	7740,00
ASSURANCE BLANCHARD (responsabilité civile)	173,00
ASSURANCE BLANCHARD (responsabilité associative)	470,28
TAXE FONCIERE (espaces verts)	97,00
INEOS site internet	503,88
DIVERS	926,22

TOTAL	9910,38
--------------	----------------

DIVERS	
Apéritif	72,54
Frais impression	103,42
Fourniture bureau	23,46
Frais affranchissement	73,92
intérêts compte bancaire	-4,96
Frais de tenue de compte	117,84
Elagage d'un chêne	540,00
TOTAL	926,22

soit par propriétaire (107 lots) (9910,38/124) 79,92 x107	8551,44
soit pour le lot 15 (17 logements) 79,92 x17	1358,64
TOTAL	9910,08

Ecart immeuble 2025 : 0,30

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

LA CYPRIERE

CHARGES PREVISIONNELLES POUR 2025 / 2026

VOTE de l'AG du 05/10/2025

	Charges prévisionnelles 2025 / 2026	Budget voté 2024 / 2025	Charges réelles 2024 / 2025
ESPACES VERTS (ELAG JARDIN)	7 740,00 €	7 740,00 €	7 740,00 €
COUPE D'UN CYPRES selon devis et validé en AG	660,00 €		
ASSURANCE BLANCHARD (Respons. Dirigeants)	180,00 €	180,00 €	173,00 €
ASSURANCE BLANCHARD (RC Association)	500,00 €	400,00 €	470,28 €
TAXE FONCIERE (espaces verts)	98,00 €	97,00 €	97,00 €
IONOS (site internet)	505,00 €	505,00 €	503,88 €
DIVERS : (photocopie-apéritif-timbres-CEPAC...et imprévu.)	2 000,00 €	2 000,00 €	926,22 €
TOTAL	11 683,00 €	10 922,00 €	9 910,38 €
Soit par propriétaire (107 lots) :	94,22 €	88,08 €	79,92 €
Soit pour le lot 15 (17 appartements) :	1 601,74 €	1 497,36 €	1 358,68 €
TOTAL	11 683,28 €	10 921,92 €	9 910,38 €

Provision pour taille des cyprès à venir validation à l'AG

Soit par propriétaire (107 lots) :	25,00 €
Soit pour le lot 15 (17 appartements) :	425,00 €