

Association Syndicale Libre

LA CYPRIERE

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de l'ASL LA CYPRIERE

Le 13 octobre 2024

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 6 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30- 31 – 32 – 34 – 37 – 38 – 42 – 45 – 46 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61 – 63 – 64 – 65 – 66 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75 – 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 85 – 86 – 87 – 88 - 90 – 91 – 92 – 94 – 95 – 96 – 97 – 99 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 107 - 108

Après avoir constaté que **74 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 15.

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 2023/2024
Présentation et vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2024/2025
Présentation par Mr PERTUISEL (adjoint au maire) du projet des voies de cheminements piétonniers sur notre secteur la Pourraque
Proposition de clôture pour le grand espace vert
Proposition de plantation d'arbres dans le grand espace vert
Election des vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2024/2025
Election des membres du syndicat ASL La Cyprière
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 l'année écoulée, notre ancien jardinier JNOV a rompu son contrat pour cause de déménagement. Nous avons dû attendre plusieurs mois avant qu'il vienne signer son solde de tout compte. Entre temps nous avons recherché un nouveau jardinier rentrant dans notre budget.

Nous avons donc signé un nouveau contrat avec ELAG JARDIN en date du premier avril. De ce fait, durant environ 5 mois, les entretiens n'ont pas été effectués.

Nous avons envoyé un courrier recommandé à Monsieur le Maire et aux services techniques de la ville. Suite à celui-ci, les services techniques de la ville sont venus pour élaguer les arbres cités en exemple dans notre courrier, le haut de la rue Marie Mauron et le bas de la rue Fernand Braudel.

Les nuisances liées aux poubelles du Pôle solidarité de l'impasse des sources semblent être réglées mais nous avons reçu à nouveau une remarque d'un propriétaire.

Par contre, une étude devait être faite concernant la déformation du trottoir due aux racines des pins à côté du transformateur électrique.

Nous n'avons aucun retour sur ce sujet ainsi que sur la vétusté des routes et trottoirs.

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 avons constaté que des branches du bas de certains cyprès ont été coupées. Après enquête du voisinage, nous n'avons pas retrouvé le ou les responsables. Après information auprès de la police municipale, ils nous ont indiqué faire des rondes de surveillance.

Nous constatons plus de circulation sur la rue Marie Mauron et surtout une vitesse excessive pour la plupart. C'est un sujet que nous allons aborder avec la mairie.

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

Nous allons vous proposer un peu plus tard plusieurs options pour améliorer le plus grand de nos espaces verts et le rendre plus agréable pour nos propriétaires.

(Mr VIGOU-GUITART signale que la taille d'un arbre rue Fernand Braudel a été oubliée par la Mairie. Il rappelle également le problème de stationnement récurrent dans l'impasse du Maréchal Lyautey. Les poubelles n'ont pas pu intervenir récemment).

Je vous remercie et je passe la parole à Mme BOSCHER Trésorière.

La parole est donnée à Evelyne BOSCHER, la Trésorière, afin de présenter le rapport financier de l'ASL (présentation des comptes annuels 2023/2024 et des comptes prévisionnels 2024/2025).

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. L'ASL a rencontré un énorme retard de paiement du lot 15 (17 lots Groupe 3F). Après plusieurs relances téléphoniques, courriers emails et RAR sans réponse, un paiement est reçu en juin, juste au moment où un RDV avait été pris avec un conciliateur.

Le jardinier JNOV n'est intervenu qu'en septembre et novembre 2023 et a dénoncé le contrat avec notre association. Le contrat du nouveau jardinier a démarré en avril 2024. Cette économie de trésorerie a pu palier à la créance du Lot 15.

Le bureau décide de porter le prévisionnel des frais divers à 2 000 € afin de palier à un déficit de trésorerie par suite de créances de ce type.

Résolution 2 : *Après avoir entendu le rapport financier de la Trésorière ainsi que la certification des vérificateurs aux comptes, Mr VIGOU-GUITARD et Mme CHINA Vanessa, l'Assemblée Générale de l'ASL La Cyprière approuve les comptes pour l'exercice 2023/2024 et donne quitus au Syndicat pour sa gestion pour la période close le 31 août 2024.*

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 2024/2025 de 7 740,00 €.*

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 Impôt Taxe Foncière pour l'exercice 2024/2025 de 97,00 €.*

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 pour l'exercice 2024/2025 de 580,00 €.*

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 charges IONOS (site internet) pour l'exercice 2024/2025 de 505,00 €.*

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 diverses pour l'exercice 2024/2025 de 2 000,00 €.*

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

Présentation par Mr PERTUISEL (adjoint au maire) du projet des voies de cheminements piétonniers sur notre secteur la Pourraque

Il nous informe que la ville a engagé un cabinet pour faire l'étude des chemins piétonniers verts pour les habitants. Il en ressort que, suite à la construction du lotissement Bel Ombre, notre grand espace vert se situe sur l'axe vert piétonnier d'accès au centre commercial la Gratianne. Il émet l'éventualité d'autoriser un droit de passage sous établissement de conditions que nous pourrions demander. Cela remettrait en cause la pose de la clôture envisagée. Ce projet de la ville n'est pas du tout arrêté et ne peut se faire sans la validation de l'ASL.

Certains propriétaires rappellent à Mr Pertuisel que les routes de notre lotissement sont très fréquentées tous les matins par des automobilistes qui passent à des vitesses excessives et demandent à faire installer un panneau « sens interdit sauf riverains » à l'entrée du lotissement, de mettre en place des chicanes ou des ralentisseurs pour casser la vitesse.

Mr Pertuisel nous rappelle l'existence de conseils consultatif de quartier auxquels les boucains peuvent participer. Chacun peut s'inscrire. Notre secteur dépend du conseil CCQ2.

Résolution 8 : Proposition de pose d'une clôture rigide avec pose d'un portillon et d'une serrure manuelle dans le grand espace vert côté magasin U.

Votent pour : lots 32 – 102 – 18 – 100 – 64 – 19 – 72 – 65 – 94 – 55 – 49 – 27 – 52 – 53 – 54 – 57 – 58
15 - 21

Cette résolution est rejetée.

Résolution 9 : proposition de vote d'un budget prévisionnel maximum de 4 200,00 € pour la fourniture et la pose d'une clôture rigide avec pose d'un portillon et d'une serrure manuelle et donner pouvoir au syndicat pour la recherche du meilleur tarif et l'établissement d'un calendrier pour l'exécution de la prestation.

De par le rejet de la proposition précédente, cette résolution est sans objet.

Résolution 10 : Proposition de plantation d'arbres dans le grand espace vert.

Votent pour : lots 66 – 17 – 21 – 6 – 16 – 59 – 18 – 103 – 83 – 19 – 61 – 102 – 99 – 94 – 108 – 65 – 64
49 – 22 – 58 – 57 – 15 – 21 – 27 - 52 – 53 - 91

Cette résolution est rejetée.

Résolution 11 : Proposition d'un budget prévisionnel maximum de 5 880,00 € pour la fourniture et plantation avec fosse et apport de terre pour des arbres de 3 m Ø 16-18 (chênes verts ou micocouliers). Dix arbres sont conseillés. Et donner pouvoir au syndicat pour la recherche du meilleur tarif et l'établissement d'un calendrier pour l'exécution de la prestation.

De par le rejet de la proposition précédente, cette résolution est sans objet.

Résolution 12 : *l'Assemblée Générale de l'ASL La Cyprière désigne Mr GIUDICELLI (Lot n° 26) et Mr SANTIQUET (Lot n° 42) comme vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2024/2025.*

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

Résolution 13 : L'Assemblée Générale de l'ASL La Cyprière désigne les membres du syndicat pour 3 ans.

Mr PELLEGRINO (lot 49) – Mme BOSCHER (lot 64) – Mme REQUENA (lot 100) – Mme GERARD (lot 22) – Mr BENITAH (lot 72) – Mr HADJEDJ (lot 46) - Mr VIGOU-GUITARD (lot 29) – Mr MATCHICHE (lot 104) – Mr ROQUELAURE (lot 16) renouvellent leurs candidatures.

Mme CHINA (lot 59) – Mme CLABAUT (lot 88) – Mr BOSCHER (lot 64) proposent leurs candidatures pour rejoindre le conseil syndical.

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

Questions diverses :

Reçue depuis le site La Cyprière, de Mr GALLO (lot 107) :

Depuis la mise en sens unique de la rue du Capricorne j'observe qu'un nombre croissant de voitures utilise le lotissement pour éviter le bouchon du matin sur la route reliant le village à la Mounine. Evidemment la plupart des véhicules ne respectent pas du tout la limitation des 30 kilomètres heures.

De plus à l'entrée du lotissement il y a un panneau signalant : Lotissement privé défense d'entrée ! Que peut-on faire pour réduire cette nuisance qui accroît la dangerosité à l'intérieur du lotissement ?

Mr SCHMUTZ (lot 87) présente son projet. Il propose des séances de gymnastique, d'activité physique qui se dérouleraient dans l'espace vert. Ces séances s'adresseraient à des personnes handicapées, ou toute autre personne intéressée. Pourraient intervenir des kiné, des professionnels du sport.

L'Association se réserve le droit d'étudier la faisabilité de la proposition et notamment au niveau des assurances.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance.
Fin de la séance à 12h15.

Patrick PELLEGRINO
Président de l'ASL LA CYPRIERE

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

LA CYPRIERE

BILAN GENERAL AU 31/08/2024

	ACTIF	PASSIF
BANQUE au 31/08/2024	4540,92	
CAISSE	71,35	
BALANCE DES COPROPRIETAIRES		3612,50
RESERVE		1000,00
SITUATION IMMEUBLE	0,23	
TOTAUX	4612,50	4612,50

La Trésorière

Mme BOSCHER Lot 64

Le Président

Mr PELLEGRINO Lot 49

Les vérificateurs aux comptes

Mme CHINA Vanessa Lot 59

Mme VIGOU-GUITART Lot 29

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

LA CYPRIERE

CHARGES DEFINITIVES POUR 2023 / 2024

ESPACES VERTS (jardinier)	4385,00
ESPACES VERTS (Taille cyprès)	10680,00
ASSURANCE BLANCHARD (responsabilité civile)	173,00
ASSURANCE BLANCHARD (responsabilité associative)	383,00
TAXE FONCIERE (espaces verts)	92,00
INEOS site internet	503,88
DIVERS	273,25
TOTAL	16490,13

DIVERS	
Apéritif	44,08
Frais impression	67,57
RAR relance (A charge du lot 15)	6,71
Frais affranchissement	54,16
intérêts compte bancaire	-4,98
Frais de tenue de compte	105,71
TOTAL	273,25

Total des charges moins une partie de la réserve: 16490,13-3105,66 = 13384,47

soit par propriétaire (107 lots) (13384,47-6,71/124) 107,89 x107	11544,23
soit pour le lot 15 (17 logements) (107,89 x17)+6,71	1840,84
TOTAL	13385,07

Ecart immeuble 2024 : 0,60

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

LA CYPRIERE

CHARGES PREVISIONNELLES 2024/2025

	Charges prévisionnelles 2024 / 2025	Budget voté 2023 / 2024	Charges réelles 2023 / 2024
ESPACES VERTS (JNOV)		7 080,00 €	1 160,00 €
ESPACES VERTS (ELAG JARDIN)	7 740,00 €		3 225,00 €
TAILLE CYPRES ELAG JARDIN		10 680,00 €	10 680,00 €
ASSURANCE BLANCHARD (Respons. Dirigeants)	180,00 €	180,00 €	173,00 €
ASSURANCE BLANCHARD (RC Association)	400,00 €	360,00 €	383,00 €
TAXE FONCIERE (espaces verts)	97,00 €	97,00 €	92,00 €
IONOS (site internet)	505,00 €	505,00 €	503,88 €
DIVERS : (photocopie-apéritif-timbres-CEPAC...et imprévus)	2 000,00 €	1 000,00 €	273,25 €
TOTAL	10 922,00 €	19 902,00 €	16 490,13 €
Déduction d'une réserve de trésorerie		-3105,66	-3105,66
Soit par copropriétaire (107 lots) :	88,08 €	135,45 €	107,94 €
Soit pour le lot 15 (17 appartements) :	1 497,36 €	2 302,65 €	1 834,97 €
TOTAL	10 921,92 €	16 795,80 €	13 384,47 €