Association Syndicale Libre

LA CYPRIERE

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

DU 11 OCTOBRE 2026

Le 11 octobre 2026

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) ou par lettre suivie.

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 10 – 13 -14 – 15 – 16 – 18 – 19 – 22 – 23 – 24 – 26 – 29 – 31 – 32 – 34 – 37 – 38 – 39 – 42 - 45 – 46 – 49 – 50 – 51 – 54 – 57 – 59 – 60 – 61 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 71 – 72 – 73 – 75 – 77 – 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 86 – 87 – 88 – 90 – 91 – 94 – 96 – 97 – 98 – 99 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 107 – 108.

Après avoir constaté que **63 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 2025/2026
- Présentation et vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2026/2027
- Election des vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2026/2027
- 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.

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 arbres sur les trottoirs appartiennent à la Mairie.

J'insiste sur le fait que les voitures doivent être garées en priorité sur les propriétés, les stationnements visiteurs sont réservés principalement aux visiteurs.

Les trottoirs doivent être nettoyés des fruits tombés des arbres.

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.

Concernant ces espaces verts, nous avons renouvelé le contrat pour une durée d'un an avec ELAG JARDIN. Nous avons rencontré le chef d'équipe et nous avons fait l'état des lieux avec lui. Le chêne ne présente aucun risque, il n'y a pas de gros élagage à faire, nous constatons que des végétaux repoussent des deux côtés de la voie verte. Nous souhaitons rencontrer le patron de la société pour revoir avec lui les conditions de notre contrat.

Le contrat avec le jardinier est disponible sur le site.

Suite à l'AG de l'année dernière, des demandes ont été faites auprès des services techniques de la mairie concernant l'élagage des arbres (notamment les pins à côté du transformateur), la circulation, les trottoirs déformés, les routes inondées. Madame Corinne LE MEU, 1ère adjointe au maire, viendra tout à l'heure pour aborder ces points.

Mme Evelyne BOSCHER a démissionné de son poste de trésorière et sera remplacée par Mme Vanessa CHINA.
Mme Evelyne REQUENA a démissionné de son poste de Vice-Présidente et sera remplacée par Mr Alain BOSCHER.
J'attire votre attention sur le fait que l'année prochaine le bureau doit être renouvelé. Toute candidature sera la bienvenue et pourra être présentée dès les mois de juillet ou août 2027.

Suite à cette présentation, il nous est signalé que le propriétaire du lot n° 17 a planté une haie de pyracanthas sur l'espace vert, et les maisons qui surplombent le chemin vert continuent à évacuer les déchets au bord de notre espace vert.
.

La parole est donnée à Mme Evelyne BOSCHER, la Trésorière, afin de présenter le rapport financier de l'ASLC (présentation des comptes annuels 2025/2026 et des comptes prévisionnels 2026/2027).

Mme 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, y compris le lot 15 (17 lots Groupe 3F).

Les comptes ont été contrôlés. Les vérificateurs, Mr LIOTARD (lot 74) et Mr SANTIQUET (lot 42), approuvent les comptes de l'ASL. Mr LIOTARD nous a fait parvenir des tableaux de suivi des comptes pour optimiser et faciliter le travail.

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 2025/2026 et donne quitus au Syndicat pour sa gestion pour la période close le 31 août 2026.*

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 2026/2027 de 7740,00 €.*

Il est rappelé que les feuilles qui tombent sur les trottoirs doivent être ramassées par chaque propriétaire. Les trottoirs appartiennent à la Mairie. Il ne faut pas hésiter à appeler les services techniques pour qu'ils viennent entretenir.

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 2026/2027 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 2026/2027 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 2026/2027 de 100,00 €.*

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 2026/2027 de 525,00 €.*

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

Monsieur PELLEGRIN nous avait proposé l'année dernière, de réaliser un site internet moins onéreux que IONOS. Il nous a présenté le 6 octobre, une version non finalisée, qui ressemble au site actuel.
Il s'agit d'un logiciel gratuit qui s'appelle « Word Press », hébergé chez OVH.
Il y a possibilité de créer les mêmes menus que sur IONOS, de déposer les mêmes documents.
IONOS possède une messagerie qui n'est pas très utilisée donc qui ne serait pas nécessaire si jamais il n'y avait pas de possibilité sur Word Press.
Le coût pour le dépôt de nom de domaine est de 15 €, une seule fois au début.
Le coût de l'hébergement chez OVH est de 50 € par an.
A l'heure actuelle, le coût de IONOS s'élève à 521 € par an, ce qui représente environ 5€ par personne et par an.
L'échéance du site est au mois d'avril.
Nous remercions Monsieur PELLEGRIN et nous allons suivre l'évolution. Le changement ne pourra être voté que si deux personnes se proposent pour s'en occuper.

Résolution 8 : *Après discussion, l'Assemblée Générale de l'ASL approuve le budget prévisionnel des charges diverses pour l'exercice 2026/2027 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).*

Lors de la prochaine taille, nous demanderons au jardinier de nettoyer également les végétaux qui poussent à l'intérieur des cyprès (arbustes, lierre…) et tous les arbres devront être taillés à la même hauteur.

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

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

Mr SCHMUTZ (lot 87) et Mr CAPUOZZO (lot 68) comme vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2026/2027.

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

Questions diverses

Les barrières du grand espace vert sont tombées. Le passage pour les poussettes est difficile.
Il est rappelé que les barrières avaient été posées pour dissuader les scooters de passer.

Monsieur SCHMUTZ remercie tous les bénévoles de l'ASL. Lors du téléthon qui est prévu le dernier week-end de novembre, il demande au plus grand nombre de bien vouloir participer, pour financer une bonne cause.

Les besoins des chiens sur la voie verte ne sont pas ramassés et créent de mauvaises odeurs. Faudrait-il remettre des panneaux ?

Quand de fortes intempéries sont annoncées, les services techniques de la Mairie pourraient-ils venir ramasser les feuilles tombées qui bouchent les évacuations. Il y a régulièrement des inondations en bas du lotissement.

Madame Corinne LE MEU, 1ère adjoint au Maire nous rejoint à 11H30.

Elle ne pourra pas apporter de réponses à toutes les questions qui lui seront posées, mais elle note pour faire remonter nos demandes au Maire.

Question : couper les pins qui déforment les trottoirs et qui menacent de tomber sur le transformateur et les maisons.
Réponse : les pins vont être abattus et remplacés par les arbres à haute tige, à feuilles persistantes et à pousse lente. Les trottoirs seront refaits.

Question : qu'en est-il pour les acacias rue Fernand Braudel, dont les feuilles bouchent les évacuations.
Question : quand de fortes intempéries sont prévues, y a-t-il possibilité de faire venir la balayeuse pour nettoyer et prévenir les évacuations bouchées.
Question : en bas du lotissement, rajouter des bouches d'égout ou raboter la bosse sur la fin de la chaussée pour prévenir les inondations.
Question : les riverains de la rue du capricorne jettent leurs déchets verts sur la voie verte.
Question : les arbres sur les trottoirs et les parkings appartiennent à la Mairie. Avenue Marie Mauron, du n° 46 au n° 75, il y a une haie de cyprès et lauriers roses qui n'est pas entretenue.

Question : circulation le matin. En attente de solutions après les propositions faites.
Réponse : la mise en sens unique du lotissement ne sera pas retenue. A priori devraient être positionnées des chicanes en descente du lotissement, avec un marquage au sol, et priorité aux véhicules qui montent.
Question : il est demandé la présence plus souvent des forces de l'ordre.
Réponse : si les forces de l'ordre sont positionnées à la Cyprière, il faut en mettre dans tous les quartiers. Elles sont en priorité devant les écoles.
Question : certains endroits bénéficient de feux soumis à la vitesse.
Question : positionner des feux au niveau des priorités qui ne sont pas respectées. La pose de panneaux Stop avait également été demandée à deux carrefours de la rue Marie Mauron.
Question : que fait-on pour l'impasse du Maréchal Lyautey ? des camions sont garés qui gênent la sortie des véhicules de l'impasse, et qui gênent l'accès au ramassage des poubelles.

Information : la Mairie travaille actuellement pour délimiter des zones à 30. La Mairie se bat également pour obtenir la jonction sur l'autoroute d'Aix pour éviter toute cette circulation des véhicules qui viennent de Gardanne, Trets, et traversent notre ville pour rejoindre la zone des Milles.

Remise en place des visites de quartiers.

Question : quel est le rôle du nouveau délégué au handicap ?
Réponse : il est chargé de la mise aux normes des équipements. Il est possible de prendre rendez-vous pour le rencontrer.

Madame LE MEU va rapporter au Maire et à Monsieur BERGERE nos sollicitations.

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 31/08/2026

	ACTIF	PASSIF
BANQUE au 31/08/2026	5659,28	
CAISSE	123,7	
BALANCE DES COPROPRIETAIRES		1683,11
AVANCE POUR TRAVAUX		3100,00
RESERVE		1000,00
SITUATION IMMEUBLE	0,13	
TOTAUX	**5783,11**	**5783,11**

La Trésorière
Mme BOSCHER LOT 64

Le Président
Mr PELLEGRINO LOT 49

Les vérificateurs aux comptes

Mr LIOTARD LOT 74

Mr SANTIQUET Laurent LOT 42

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

LA CYPRIERE

CHARGES DEFINITIVES POUR 2025 / 2026

ESPACES VERTS (jardinier)	7740,00
ASSURANCE BLANCHARD (responsabilité civile)	173,04
ASSURANCE BLANCHARD (responsabilité associative)	495,28
TAXE FONCIERE (espaces verts)	99,00
IONOS site internet	521,92
DIVERS	1108,60
TOTAL	**10137,84**

DIVERS		
Apéritif	57,64	
Frais impression	200,16	
Fourniture bureau	0,00	
Frais affranchissement	55,72	
intérêts compte bancaire	-4,79	
Frais de tenue de compte	139,87	
Elagage d'un chêne	660,00	
TOTAL	**1108,60**	

Charges par propriétaire (107 lots) et logements lot 15 (17): 10137,84/124=81,76

Soit par propriétaire : 81,76 x107		8748,32
Soit pour le lot 15 (17 logements) : 81,76 x17		1389,92
	TOTAL	**10138,24**

Ecart immeuble 2026 : 0,40

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

LA CYPRIERE

CHARGES PREVISIONNELLES POUR 2026 / 2027

A VOTER AG du 11/10/2026

	Charges prévisionnelles 2026 / 2027	Budget voté 2025 / 2026	Charges réelles 2025 / 2026
ESPACES VERTS (ELAG JARDIN)	**7 740,00 €**	7 740,00 €	7 740,00 €
ASSURANCE BLANCHARD (Respons. Dirigeants)	**180,00 €**	180,00 €	173,04 €
ASSURANCE BLANCHARD (RC Association)	**500,00 €**	500,00 €	495,28 €
TAXE FONCIERE (espaces verts)	**100,00 €**	98,00 €	99,00 €
IONOS (site internet)	**525,00 €**	505,00 €	521,92 €
DIVERS : (photocopie-apéritif-timbres-CEPAC- …et imprévu.) *COUPE D'UN CYPRES selon devis et validé en AG*	**2 000,00 €**	2 660,00 €	1 108,60 €
TOTAL	**11 045,00 €**	**11 683,00 €**	**10 137,84 €**
Soit par propriétaire (107 lots) :	**89,07 €**	94,22 €	81,76 €
Soit pour le lot 15 (17 appartements) :	**1 514,19 €**	1 601,74 €	1 389,92 €
TOTAL	**11 044,68 €**	**11 683,28 €**	**10 138,24 €**

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 €**