



PROCES VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU SAMEDI 06 AOUT 2022

Le samedi 06 août 2022, les propriétaires de l'AFUL PERELLO-LE TALUD se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire à Ploemeur, dans la salle Viviers-Collet de Kerroch, à 9h00, à la suite de la convocation qu'ils ont reçue du Conseil des Syndics de l'AFUL PERELLO-LE TALUD

La feuille de présence mentionnant les noms, prénoms et adresses des copropriétaires a été émargée par chacun des membres, tant en leur nom personnel que, le cas échéant, à titre de mandataires après présentation de leur carte d'identité et du pouvoir, avant l'entrée en séance.

Sont présents ou représentés 183 copropriétaires de terrain sur les 338. La présidente, Madame LE GODEC Béatrice, précise que l'Assemblée Générale Ordinaire peut commencer, le quorum étant atteint ($338/2 + 1 = 170$). Elle débute à 9 h 15.

Il semblerait qu'un défaut de distribution du message de la convocation ait eu lieu et qu'un certain nombre de propriétaires n'ait pas reçu ce message. Nous vous demandons de vérifier dans les SPAM car, hormis quelques problèmes de type « boîte pleine » ou « refus », il n'y a pas eu de retour. La présidente s'en excuse et cherche une solution à ce problème.

L'ordre du jour de la réunion, présenté par la Présidente et figurant dans la convocation adressée à chaque membre copropriétaire par le Conseil des Syndics, est le suivant :

- Travail du conseil depuis la dernière assemblée générale en 2021
- Bilan budgétaire
- Appel à candidature et présentation des candidats au conseil des syndics
- Vote des membres du conseil des syndics
- Clôture des votes et dépouillement
- Affaires « juridiques » en cours
- Problèmes de stationnement et de vitesse sur le site
- Réponse aux questions reçues
- Questions ouvertes
- Résultats du Concours des Parcelles Fleuries

La secrétaire de séance est Madame LE SQUER Frédérique.

La Présidente annonce que Monsieur Ronan LOAS, maire de la ville de Ploemeur, n'a pas pu être présent mais il est représenté par Monsieur ORVOEN Cédric, Adjoint à la planification urbaine et Monsieur GOUELLO Patrick, élu délégué à la sécurité et au cadre de vie.

Travail du conseil depuis la dernière assemblée générale en 2021

Conseil des Syndics avant le vote

Madame LE GODEC Béatrice, Présidente
Monsieur CONFAIS Maurice, Vice-Président
Monsieur JAFFRE Loïc, Vice-Président
Monsieur WEISSGERBER Guy, Trésorier
Madame LE SQUER Frédérique, Secrétaire
Monsieur LUMEAU Laurent

Madame BIDAN Odette
Monsieur LE COAT Yvon
Monsieur GUEGUIN Guillaume
Madame MENE Stéphanie
Madame BAUDET Catherine
Monsieur POIRIER Geoffroy

Le conseil des syndics s'est réuni douze fois en 2021, sans compter les réunions en groupe (techniques, administratifs).

Vingt-huit dossiers de projet de travaux ont été étudiés par le Conseil des Syndics.

Bilans financiers

Au 31 décembre 2021 :

Compte courant : 12 647,58 euros

Livret A : 44 775,14 euros


Livret B : 133,94 euros


Au 1er août 2022

Compte courant : 19 783,39 euros

Livret A : 44 994,85 euros

Livret B : 134,01 euros

		BILAN COMPTABLE au 31 DECEMBRE 2021	
RECETTES		DEPENSES	
COTISATIONS	15 284,00 €	IMPOTS FONCIERS	248,00 €
INTERETS LIVRET A	203,29 €	FRAIS BANCAIRES	165,69 €
INTERETS LIVRET B	0,08 €	BOITE POSTALE	118,80 €
TOTAL RECETTES	15 487,37 €	NOTES BOISSONS REUNIONS	111,70 €
		ASSEMBLEE GENERALE	47,80 €
Excédent fonctionnement 2020	12 828,39 €	ENVOIS	1 032,32 €
Excédent fonctionnement 2021	4 756,10 €	AVOCAT	7 184,92 €
		<i>dont contentieux en cours</i>	5 618,20 €
		HUISSIER	
		ASSURANCE	548,65 €
		BUREAUTIQUE/SITE/IMPR	1 273,39 €
ETAT DES COMPTES AU 31/12/2021		TOTAL DEPENSES	10 731,27 €
Compte courant	12 647,58		
Livret A	44 775,14		
Livret B	133,94		

		BILAN COMPTABLE au 01 août 2022	
RECETTES		DEPENSES	
COTISATIONS	14 910,00 €	IMPOTS FONCIERS	248,00 €
INTERETS LIVRET A		FRAIS BANCAIRES	124,06 €
INTERETS LIVRET B		BOITE POSTALE	118,80 €
TOTAL RECETTES	14 910,00 €	NOTES BOISSONS REUNIONS	-00 €
		ASSEMBLEE GENERALE	708,73 €
Excédent fonctionnement 2020	4 756,10 €	ENVOIS	447,84 €
Excédent fonctionnement 2022		AVOCAT	4 809,65 €
		<i>dont contentieux en cours</i>	3 634,61 €
		HUISSIER	145,60 €
		ASSURANCE	569,54 €
		BUREAUTIQUE/SITE/IMPR	849,97 €
ETAT DES COMPTES AU 01/08/2022		TOTAL DEPENSES	8 022,19 €
Compte courant	19 783,39		
Livret A	44 994,85		
Livret B	134,01		

Vote des membres du conseil des syndics

Un appel à candidature avait été lancé par courrier. Nous avons reçu six candidatures. Un nouvel appel est fait dans la salle, sans succès.

Les candidats sont donc les suivants :

1. Monsieur LUMEAU Laurent (Tiers sortant)
2. Monsieur COAT Yvon (Tiers sortant)
3. Madame BIDAN Odette (Tiers sortant)
4. Madame BERTHOU/MENE Stéphanie (Tiers sortant)
5. Monsieur BOUDIC Olivier
6. Monsieur CADOUX André

Après présentation des différents candidats, le vote peut commencer.

Les résultats du dépouillement sont les suivants :

Bulletins valides : 171 Bulletins nuls : 4 Bulletins blancs : 0 Non-votants – abstentions : 8

RESOLUTION 01 : Election au Conseil des Syndics (Majorité statutaire)

L'assemblée nomme **Monsieur LUMEAU Laurent**

Résultats des votes sur bulletins validés

Nombre de voix pour	168
---------------------	-----

Résolution adoptée à l'unanimité des propriétaires présents et représentés

RESOLUTION 01A : Election au Conseil des Syndics (Majorité statutaire)

L'assemblée nomme **Monsieur COAT Yvon**

Résultats des votes sur bulletins validés

Nombre de voix pour	155
---------------------	-----

Résolution adoptée à l'unanimité des propriétaires présents et représentés

RESOLUTION 01B : Election au Conseil des Syndics (Majorité statutaire)

L'assemblée nomme **Madame BERTHOU/MENE Stéphanie**

Résultats des votes sur bulletins validés

Nombre de voix pour	162
---------------------	-----

Résolution adoptée à l'unanimité des propriétaires présents et représentés

RESOLUTION 01C : Election au Conseil des Syndics (Majorité statutaire)

L'assemblée nomme **Madame BIDAN Odette**

Résultats des votes sur bulletins validés

Nombre de voix pour	155
---------------------	-----

Résolution adoptée à l'unanimité des propriétaires présents et représentés

RESOLUTION 01D : Election au Conseil des Syndics (Majorité statutaire)

L'assemblée nomme **Monsieur BOUDIC Olivier**

Résultats des votes sur bulletins validés

Nombre de voix pour	171
---------------------	-----

Résolution adoptée à l'unanimité des propriétaires présents et représentés

RESOLUTION 01E : Election au Conseil des Syndics (Majorité statutaire)

L'assemblée nomme **Monsieur CADOUX André**

Résultats des votes sur bulletins validés

Nombre de voix pour	149
---------------------	-----

Résolution adoptée à l'unanimité des propriétaires présents et représentés

Etant donné les résultats des votes et afin de respecter l'article 17 des Statuts de l'AFUL Pérérello-Le Talud, les six candidats sont élus au Conseil des Syndics à savoir :

- 1 Monsieur LUMEAU Laurent
- 2 Monsieur COAT Yvon
- 3 Madame BIDAN Odette
- 4 Madame BERTHOU/MENE Stéphanie
- 5 Monsieur BOUDIC Olivier
- 6 Monsieur CADOUX André

Affaires « juridiques » en cours

Deux affaires sont en cours :

- Affaire RODRIGUES contre l'AFUL
- Affaire de la dénonciation anonyme

Affaire RODRIGUES contre l'AFUL

Derniers jugements

Cours d'appel de Rennes - Arrêt du 17 mars 2022

Monsieur RODRIGUES contre l'AFUL Perello Le Talud

PAR CES MOTIFS, LA COUR :

Confirme le jugement sauf à préciser que les astreintes provisoires de 50 euros appliquées à la condamnation à mettre en conformité l'habitation légère de loisirs avec les dispositions de l'article 10.2.2 du cahier des charges, ainsi qu'à la condamnation à démolir le cabanon commenceront à courir à l'issue d'un délai de quatre mois à compter de la signification du présent arrêt,

Infirmes le jugement sur la durée des astreintes,

Statuant à nouveau,

Fixe la durée des astreintes à deux mois à l'issue de laquelle il sera à nouveau fait droit,

Y ajoutant,

Condamne M. RODRIGUES à verser à l'Association foncière libre Du Perello-Le Talud la somme de 3000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel, ainsi qu'aux dépens d'appel

Cours d'appel de Rennes - Arrêt du 29 avril 2022

Monsieur RODRIGUES contre l'AFUL Perello Le Talud

PAR CES MOTIFS, LA COUR :

Infirmes le jugement rendu par le juge de l'exécution de Lorient du 27 mai 2021 en ce qu'il a condamné M. Rodrigues à verser à l'association foncière urbaine libre du Perello - Le Talud la somme de 27 870 euros, avec intérêts au taux légal à compter du jugement ;

Liquide l'astreinte prononcée par l'arrêt de la cour d'appel de Rennes du 27 février 2018 à la somme de 10 000 euros ;

Condamne M. Rodrigues à payer cette somme à l'association foncière urbaine libre du Perello - Le Talud, avec intérêts au taux légal à compter du jour du présent arrêt et capitalisation de ceux-ci par années entières ;

Confirme le jugement attaqué en ses autres dispositions ;

Dit n'y avoir lieu à fixation d'une nouvelle astreinte ;

Condamne M. Rodrigues à payer à l'association foncière urbaine libre du Perello - Le Talud une somme de 1 300 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M. Rodrigues aux dépens d'appel ;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article L. 111-8 du code des procédures civiles d'exécution ;

Accorde le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Dans les faits :

Sur le plan de la construction :

La cours d'appel a confirmé la non-conformité de l'installation du HLL et condamne Monsieur RODRIGUES à la mise en conformité de celui-ci.

Nous avons reçu, à sa demande, Monsieur RODRIGUES, son avocat et son géomètre, dans les locaux et en présence de Maître MARC'HADOUR. Il nous a proposé un nouveau projet, conforme au Cahier des Charges, qui a été certifié par le Conseil des Syndics.

Sur le plan financier :

Malgré une diminution nette des astreintes à 10 000 euros (initialement 27 870 euros), Monsieur RODRIGUES fait appel auprès de la Cour de cassation.

Questions :

- Un adhérent demande pourquoi l'AFUL n'a pas négocié avec Monsieur RODRIGUES.

La présidente précise que Monsieur RODRIGUES n'a pas demandé de négociation. Il nous a simplement informé, via son avocat, qu'il avait fait appel auprès de la Cour de cassation.

Il en va de même que lorsque ce même adhérent demande pourquoi il n'y a pas eu de dérogation quant à l'implantation de son HLL. Madame LE GODEC précise qu'une dérogation comme une négociation se demande avant la construction et avant le début d'un procès.

Nous pensons également que bien que l'assemblée générale ne soit pas un tribunal, il était nécessaire que les adhérents-proprétaires soient au courant des avancées sur cette affaire qui dure depuis cinq ans.

Affaire de la dénonciation anonyme

- Un « anonyme » a adressé une lettre de dénonciation au Procureur de la République : sept propriétaires auraient installé des mobil-homes sur leur parcelle sans permis de la Mairie.
- Le Procureur de la République a demandé à la Préfecture des renseignements concernant ces faits.
- La Préfecture a transmis le dossier à la Mairie l'été 2021.
- Début janvier 2022, la Mairie nous a contacté pour savoir si nous étions au courant de ces faits.
- Le 11 janvier, nous avons demandé une audience auprès de la Mairie pour avoir des renseignements complémentaires.
- Le 16 février, une réunion est organisée avec Monsieur ORVOEN, Maire Adjoint à l'Urbanisme, Madame GUILLON, Directrice générale adjointe et Madame MORIO, responsable du service urbanisme. Nous étions accompagnés par Maître MARC'HADOUR.
 - Après discussion, il est décidé de jouer la carte du remplacement de vieux mobil-homes et de rencontrer les 7 propriétaires pour leur exposer les faits. Nous nous engageons à fournir au plus vite une réponse détaillée pour chaque parcelle incriminée afin que la Mairie de son côté réponde à la Préfecture.
- Le 14 mars, nous nous réunissons avec les 7 propriétaires, toujours avec notre avocat.
 - Ils ont pu poser toutes leurs questions sur le plan juridique.
 - A la fin de cette réunion, il est décidé de collecter ou plutôt de faire collecter des documents attestant de la présence antérieure d'un mobil-home (assurance, facture d'eau...). Tout ceci afin de fournir une réponse détaillée pour chaque parcelle.
- Le 28 mars, notre réponse est adressée à la Mairie après contrôle de l'Avocat, ceci afin d'éviter de donner des renseignements potentiellement péjoratifs.
- A ce jour, nous n'avons pas de nouvelle information sur cette affaire. Maître MARC'HADOUR nous a informés que cela pouvait durer plusieurs années avant d'avoir des retombées, voire ne jamais en avoir.

Intervention de Monsieur ORVOEN

En réponse à une adhérente qui demande s'il est possible de restaurer les mobil-homes existants, Monsieur ORVOEN reprécise que la situation depuis la loi ELAN en novembre 2018 n'a pas changée. Les installations et les changements de mobil-home et de toute installation nécessitant un permis des services de l'Urbanisme ne sont plus autorisées. Il demande de continuer à faire des demandes auprès des services de l'urbanisme afin que celles-ci soient enregistrées auprès de leur service.

À la suite de l'affaire des dénonciations, en cas de projet de changement d'installation, nous vous recommandons de rassembler un maximum de documents (permis, autorisation, assurance, photos, factures...) afin de constituer un dossier le plus complet possible en cas de nouvelle dénonciation. Les dénonciations et les éventuelles plaintes qui en découleraient sont à titre personnelle et non au titre de l'AFUL. Afin de pouvoir vous aider dans d'éventuelles démarches, il faut que vos installations soient en règle auprès de l'AFUL : demande de travaux, cohérence entre les travaux déclarés et les travaux réalisés (prospects, matériaux, hauteurs...).

Problèmes de stationnement et de vitesse sur le site

De nouveaux panneaux d'interdiction de stationner ont été installés par les services de la Mairie dans certaines rues, notamment le Chemin du Perello et l'Impasse des Coques.

Monsieur GOUELLO Patrick, élu délégué à la sécurité et au cadre de vie, réponds aux questions des adhérents.

En réponse à une propriétaire d'une des impasses concernées par les panneaux d'interdiction de stationner, l'installation n'a pas été faite à la demande de l'AFUL, la voie concernée étant une voie communale. Il s'agit du remplacement d'un panneau préexistant qui avait été enlevé sans accord de la mairie.

On vous rappelle que, dans le cahier des charges, les propriétaires doivent garer leurs véhicules sur leur parcelle où deux places de parking sont obligatoires. Si des installations de clôture ne permettent plus d'entrer le véhicule sur le terrain, il s'agit d'une infraction au Cahier des Charges et en aucun cas d'une excuse au stationnement sur la voirie.

Il est rappelé que le site est en zone 30 toute l'année et que les limites de vitesse ne concernent pas uniquement les plaisanciers et les touristes. Comme le souligne Monsieur GOUELLO, les verbalisations réalisées concernent essentiellement des propriétaires.

Nous avons reçu des questions concernant cette problématiques :

- Vu la circulation sur les axes communaux, et le nombre de piétons, particulièrement des enfants allant à la plage, il faudrait demander à la commune le passage en zone partagée (zone 20 km/h) ou au moins des aménagements à minima dont des passages piétons cohérents. La démarche pourrait aussi être envisagée au niveau des chemins AFUL.
- Le cheminement piéton de Kerroch, menant du quartier et des campings vers la boulangerie n'est pas praticable du fait de haies non taillées et d'orties en travers du chemin. La mairie doit demander aux propriétaires d'entretenir.
- La question de la vitesse des voitures sur les routes municipales Talud et Oursins doit être enfin traitée. Un passage de ces 2 routes en "zone de rencontre" apaiserait la vitesse. C'est sans doute du ressort de la mairie, mais l'AFUL peut appuyer cette demande.

A la demande de Monsieur GOUELLO, nous lui transmettons ces questions et ces propositions afin qu'elles soient traitées.



*Pour que le site reste un lieu de convivialité et de sécurité
pour nos enfants et petits-enfants,
levons le pied !*

CONCOURS DES PARCELLES FLEURIES



Bien que cette année n'ait pas été une année facile pour nos jardins et pour nos plantes (chaleur, sécheresse), nous tenons à féliciter les heureux gagnants de notre concours annuel des parcelles fleuries.

1^{er} prix : M. et Mme BREZULIER - 8 chemin du Perello

2^{ème} prix : M. VARY - 23 Chemin de Kerroc'h

3^{ème} prix : M. LOMENECH – 4 allée des Etrilles

4^{ème} prix : M. et Mme LE PIMPEC – 17 chemin du REPP

5^{ème} prix : M. et Mme BESNIER – 9 impasse des Douves

6^{ème} prix : M. et Mme LUCAS – 15 allée des Oursins

7^{ème} prix : M. et Mme COSTIOU - 10 allée des Etrilles

8^{ème} prix : M. et Mme BOLOH – LE MESTRIC - 1 allée des Langoustines

9^{ème} prix : M. et Mme LE DUIC – 15 allée des Praires

10^{ème} prix : Mme RICOUSSE – 6 impasse des Palourdes

11^{ème} prix : M. et Mme KERHOAS / DELAUNAY – 23 allée des Oursins

12^{ème} prix : M. et Mme BOURDIN – 2 allée des Etrilles

13^{ème} prix : M. et Mme LE METAYER – 2 impasse des Douves

14^{ème} prix : M. et Mme HEMON – 10 allée des Oursins

15^{ème} prix : M. et Mme LE CLEUZIOU – 24 allée des Langoustines

16^{ème} prix : M. et Mme JAFFREZO – 33 chemin du Talud

17^{ème} prix : M. et Mme CAPITAINE – 8 allée des Patelles

18^{ème} prix : M. et Mme ROY – 3 impasse des Douves

19^{ème} prix : Mme LE STRAT – 1 impasse des Praires

20^{ème} prix : M. et Mme LOHEZIC – 15 bis allée des Praires

Encouragement : M. et Mme LE COURIC – 5 allée des Oursins

Notification de la décision

La présidente rappelle que l'original du présent procès-verbal est conservé dans les minutes et a été signé par la Présidente et la Secrétaire de séance.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11 h 15 et les adhérents sont invités à se diriger vers le Ker Roch Café où un apéritif de cohésion a été servi.

Nous tenons à remercier les nouveaux propriétaires du Ker Roch Café pour la privatisation de la salle.

Nous remercions également les trois jeunes « serveurs » bénévoles, enfants et nièce de propriétaires, qui ont su, malgré quelques loupés indépendants de leur volonté que nous ne manquerons pas de rectifier l'année prochaine (fraicheur des boissons entre autres), conserver leur calme et leur bonne humeur :

- Melle Pauline LE GODEC
- Melle Manon LE MOING
- M. Valentin LUGNIER

Fait à Ploemeur, le 19 août 2022

Présidente du Conseil des Syndics

Béatrice LE GODEC

Handwritten signature of Béatrice LE GODEC in black ink, featuring a stylized 'B' and 'L'.

Secrétaire de Séance

Frédérique LE SQUER

Handwritten signature of Frédérique LE SQUER in black ink, featuring a stylized 'F' and 'L'.