



**PROCES VERBAL**  
**DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU SAMEDI 05 AOUT 2023**

Le samedi 05 août 2023, 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 émarginée 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.

A 9 h, le quorum n'était pas atteint et nous avons pris la décision de continuer l'assemblée sans faire les votes, avec obligation de tout réorganiser dans le mois qui suivait. Qui dit réorganisation, dit frais supplémentaires et du temps perdu (envois des convocations, réimpression des bulletins de vote, etc).

Vers 10h30, l'arrivée de retardataires nous a permis de monter à 171 le nombre d'adhérents présents. La présidente, Madame LE GODEC Béatrice, précise que l'Assemblée Générale Ordinaire peut officiellement commencer, le quorum étant atteint ( $338/2 + 1 = 170$ ).

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 2022
- 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
- Réponse aux questions reçues
- Questions ouvertes
- Résultats du Concours des Parcelles Fleuries

La Présidente annonce que Monsieur Ronan LOAS, maire de la ville de Ploemeur, sera présent mais Monsieur ORVOINE, adhérent de l'AFUL et adjoint au maire, lui annonce que non car il est retenu par ses fonctions de maire.

Avant toute chose, la présidente prend la parole concernant l'agression verbale avec menaces et insultes dont elle et son mari ont été victimes. En effet, le conjoint d'une adhérente est venu à son domicile pour « demander » des explications concernant un courrier que le conseil des syndics avait adressé à l'adhérente concernant un non-respect évident du cahier des charges constaté lors du tour du parc annuel effectué par les membres du bureau. Elle lui a expliqué qu'il ne s'agit pas d'une plainte mais d'une simple demande d'inventaire des installations sur la parcelle qui, vu de l'extérieur du terrain, semble nettement supérieure au 80 m<sup>2</sup> autorisée par le cahier des charges. Ce monsieur l'a accusée d'être rentrée sur son terrain (chose impossible vu l'implantation des « barricades » entourant la parcelle), de vouloir voler son terrain, d'être responsable de l'implantation de 43 (?) nouveaux mobil-homes et de vouloir détourner 43000 euros (?) des fonds de l'AFUL pour cela.

La présidente précise qu'elle reçoit quasi-quotidiennement des personnes adhérentes ou en passe de le devenir (futur acquérant) à son domicile. Que c'est la première fois que cela se passe de cette façon. On peut ne pas être d'accord avec elle mais elle refuse de se faire insulter de cette façon. Elle a porté plainte.

# Sept manières de démolir une association

- N'assister jamais aux assemblées générales
- **Critiquer le travail des membres du Conseil des Syndics et pourquoi pas les insulter**
- N'accepter pas de charge, il est plus facile de critiquer que de réaliser
- Ne faites que ce qui est absolument nécessaire, mais quand les autres retroussent les manches et se prodiguent sans réserve, lamentez-vous que l'association soit dirigée par une mafia
- Si le président vous demande votre avis sur un sujet quelconque, répondez que vous n'avez rien à dire. Après la séance, dites à tout le monde que vous n'avez rien appris de nouveau. Mieux encore, dites ce qu'il aurait fallu faire
- Retardez le plus possible le paiement de la cotisation
- Plaignez-vous qu'on ne communique pas assez, mais gardez-vous de lire nos courriers

## Travail du conseil depuis la dernière assemblée générale en 2022

### 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 (*démissionnaire*)  
Monsieur BOUDIC Olivier  
Madame BIDAN Odette  
Monsieur LE COAT Yvon  
Monsieur LUMEAU Laurent  
Madame MENE Stéphanie  
Monsieur POIRIER Geoffroy  
Monsieur CADOUX André

Le conseil des syndics s'est réuni onze fois en 2022, sans compter les réunions en groupe (techniques, administratifs).

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

La présidente remercie grandement le travail de Monsieur CONFAIS Maurice, vice-président sortant, pour son travail et son implication dans l'AFUL. Il a été un membre important du bureau et les connaissances « historiques » du site vont nous manquer. Nous espérons pouvoir compter sur lui comme « aide-technique » en cas de nécessité.

## Bilans financiers

Au 31 décembre 2022 :

Compte courant : 12 647,58 euros

Livret A : 44 775,14 euros

Livret B : 133,94 euros

Au 31 juillet 2023

Compte courant : 19 783,39 euros

Livret A : 44 994,85 euros

Livret B : 134,01 euros



### BILAN COMPTABLE au 31 DECEMBRE 2022

<u>RECETTES</u>		<u>DEPENSES</u>	
COTISATIONS	15 246,50 €	IMPOTS FONCIERS	252,00 €
INTERETS LIVRET A	618,68 €	FRAIS BANCAIRES	162,10 €
INTERETS LIVRET B	0,07 €	BOITE POSTALE	118,80 €
TOTAL RECETTES	15 865,25 €	NOTES BOISSONS REUNIONS	123,70 €
		ASSEMBLEE GENERALE	1 826,32 €
		PARCELLES FLEURIES	365,00 €
		ENVOIS	1 079,90 €
Excédent fonctionnement 2021	4 756,10 €	AVOCAT	7 001,33 €
Excédent fonctionnement 2022	3 233,05 €	dont contentieux en cours	5 434,61 €
		HUISSIER	145,60 €
		ASSURANCE	569,54 €
		BUREAUTIQUE/SITE/IMPR	987,91 €
		dont achat ordinateur	718,97 €
<u>ETAT DES COMPTES AU 31/12/2022</u>		TOTAL DEPENSES	12 632,20 €
Compte courant	15 307,68		
Livret A	45 613,53		
Livret B	134,08		

## **Nouvelles du site internet**

<https://aful-perello-le-talud.fr/>

La parole est donnée à Monsieur Olivier BOUDIC

Il est rappelé que le site ne peut vivre que par son contenu. Ce site nécessite une implication de tous par l'envoi de photo, de documents... Vous pourrez y trouver les documents nécessaires comme les imprimés de demande de travaux et les différents comptes-rendus de réunions. Pour cela, il faut un code. Pour obtenir ce code, il suffit d'en faire la demande soit auprès de vos délégués de quartier, soit par mail à l'adresse de l'AFUL ([afulperelloletalud@laposte.net](mailto:afulperelloletalud@laposte.net)).

## Vote des membres du conseil des syndics

Un appel à candidature avait été lancé par courrier. Nous avons reçu deux candidatures. Un nouvel appel est fait dans la salle et un candidat se présente.

Les candidats sont donc les suivants :

1. Madame LE GODEC Béatrice (Tiers sortant)
2. Madame LE MOUILLOUR Kathy
3. Monsieur LE CORVIC Hervé
4. Monsieur GOBERT Patrick

Après présentation des différents candidats, sauf Madame LE MOUILLOUR, absente excusée, le vote peut commencer.

### Les résultats du dépouillement sont les suivants :

Bulletins valides : 167    Bulletins nuls : 0    Bulletins blancs : 0    Non-votants – abstentions : 4

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

L'assemblée nomme **Madame LE GODEC Béatrice**

Résultats des votes sur bulletins validés

Nombre de voix pour	152
---------------------	-----

Résolution adoptée à l'unanimité des propriétaires présents et représentés

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

L'assemblée nomme **Madame LE MOUILLOUR Cathy**

Résultats des votes sur bulletins validés

Nombre de voix pour	32
---------------------	----

Résolution non-adoptée à l'unanimité des propriétaires présents et représentés

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

L'assemblée nomme **Monsieur LE CORVIC Hervé**

Résultats des votes sur bulletins validés

Nombre de voix pour	147
---------------------	-----

Résolution adoptée à l'unanimité des propriétaires présents et représentés

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

L'assemblée nomme **Monsieur GOBERT Patrick**

Résultats des votes sur bulletins validés

Nombre de voix pour	150
---------------------	-----

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 Pérello-Le Talud, les trois candidats sont élus au Conseil des Syndics à savoir :

- 1 Madame LE GODEC Béatrice
- 2 Monsieur GOBERT Patrick
- 3 Monsieur LE CORVIC Hervé

## Questions reçues

Aucune (manque d'investissement des adhérents ?)

## Questions dans la salle

### Affaire en cours

Intervention de Maître MARC'HADOUR :

Concernant l'affaire en cours, du fait de la pose d'un appel en cours de cassation de Monsieur RODRIGUES, il se peut que le dossier dure encore deux ou trois ans. Cependant, l'appel ne se faisant que sur un aspect financier (10 000 euros), l'aspect technique avec remise en conformité du HLL avait été discuté avec Monsieur RODRIGUES, son géomètre et son avocat, il y a maintenant un an. Qu'à ce jour, rien n'a été fait.

De plus, Monsieur RODRIGUES nous a demandé de régler en plusieurs fois la somme due, à savoir 100 euros par mois (soit environ 9 ans de remboursement), ce que le conseil des syndicats a refusé.

Concernant les frais, Monsieur RODRIGUES ayant fait appel en Cours de cassation, nous avons été obligés de prendre un avocat spécialisé, ce qui a un coût plus élevé.

### Rappel des faits :

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,

Infirme 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



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 cour 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'HADOIR. 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.

Maître MARC'HADOIR a tenu à rappeler que le fait de rester unis est notre force face à l'administration.

### Déclaration ou non de la parcelle auprès des impôts

Intervention de Maître MARC'HADOUR :

Il faudrait le déclarer afin d'avoir une reconnaissance. Cependant, plusieurs adhérents ont essayé de déclarer leur parcelle, sans succès. La présidente et le vice-président ont personnellement essayé, ont laissé des messages, sans réponse à ce jour.

Intervention d'un adhérent ayant eu contact avec les services des impôts :

Il n'est pas nécessaire de déclarer nos parcelles et HLL car considéré comme du non-bâti.

### Nombre de personnes n'ayant pas réglé lors cotisation

Trois cotisations ne sont pas payées à ce jour : un habitué du cas, un dont les coordonnées ne semblent pas avoir été actualisées (régularisée à l'écriture du compte rendu) et un faisant suite à une succession qui dure depuis plusieurs années.

Rappel est fait que la « cotisation » n'est pas une cotisation pour une association que l'on peut quitter quand on veut. Il s'agit d'une avance sur charge due lorsque vous êtes propriétaire dans une copropriété, ce que nous sommes.

### Problème de stationnement gênant

La présidente rappelle que le conseil des syndics n'a pas l'autorité de faire respecter le code de la route. Il a pour rôle de faire respecter le cahier des charges. Dans celui-ci, il est précisé que les propriétaires doivent disposer de deux places de parking à l'intérieur de leur parcelle et qu'ils doivent y faire stationner leurs véhicules. En ce qui concerne, les véhicules garés sur la chaussée, seule la police est autorisée à intervenir. En cas de parking gênant (devant des portails par exemple), il faut appeler en semaine la **Police Municipale (02 97 05 50 85)** et le week-end la **Police Nationale (17 ou 112)**.

### Demande de diffusion du plan de l'AFUL Pérello Le Talud avec les noms des propriétaires

Réponse négative de la part de la Présidente. Bien que cela ce soit fait dans le « temps », il n'est plus possible de le faire. En effet, le règlement général sur la protection des données (RGPD), règlement européen entré en vigueur le 25 mai 2018, nous interdit de transmettre ces données.

### Demande concernant la haie prenant sur la voie publique au 17 Chemin de Kerroch

Ce terrain n'étant pas dans le périmètre de l'AFUL, la demande est transmise à la mairie via Monsieur ORVOINE, Adjoint aux Espaces Publics et aux mobilités, car terrain hors du domaine de compétence de l'AFUL

### Demande d'une autre date pour l'Assemblée Générale

Plusieurs personnes demande s'il est possible d'organiser l'assemblée générale fin juillet. Nous allons en discuter et voir si nous pouvons organiser la prochaine fin juillet 2024.

## **Résultats du Concours des Parcelles Fleuries**

### Sincères félicitations aux heureux gagnants

- 1 – 17 chemin du REPP : PIMPEC
- 2 – 7 allée des étrilles : MENEGUZZI
- 3 – 15 allée des oursins : LUCAS
- 4 – 4 allée des étrilles : LOMENECH
- 5 – 23 chemin de kerroc'h : VARY
- 6 – 22 ter allée des langoustines : BIDARD
- 7 – 10 allée des étrilles : COSTIOU
- 8 – 9 impasse des douves : BESNIER
- 9 – 1 allée des praires : MISLIN
- 10 – 6 impasse des palourdes : RICOUSSE
- 11 – 29 allée des langoustines : PERDRIEUX
- 12 – 3 impasse des douves : ROY
- 13 – 5 impasse des coques : DIARD
- 14 – 13 chemin du perello : LE PRINCE
- 15 – 27 chemin de kerroc'h : FLEGEAU
- 16 – 6 allée des palourdes : LE SCOUL
- 17 – 24 allée des langoustines : LE CLEUZIOU
- 18 – 21 chemin de kerroc'h : BOURGOIN
- 19 – 1 allée des langoustines : LE MESTRIC
- 20 – 2 impasse des douves : LE METAYER
- Encouragement : 8 allée des oursins : LE JOSSE

Problèmes de stationnement et de vitesse sur le site



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

### **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.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11 h 15 et les adhérents sont invités à nous aider à ranger les chaises, l'apéritif de cohésion étant servi dans la même salle.

Nous avons pris en compte les remarques quant à la fraîcheur des boissons et du buffet de l'année dernière : nous avons loué une camionnette frigorifiée.

Nous remercions les bénévoles qui nous ont aidé pour les signatures et pour le service du vin d'honneur. Nous remercions également Monsieur LE MOING Roland, beau-frère de la présidente, pour son punch très apprécié de beaucoup d'adhérents.

Fait à Ploemeur, le 08 août 2023

Présidente du Conseil des Syndics

Béatrice LE GODEC

Secrétaire de Séance