

Compte-rendu de l'AGE SCI Terres du Fougueyra du 15 décembre 2022

Cette assemblée générale extraordinaire a sollicité par écrit ses sociétaires soit par courrier soit par courriel (comme prévu à l'art.19.4 des statuts de la SCI).

84 sociétaires ont renvoyé leurs votes.

Le quorum qui correspond aux 3/4 des sociétaires (soit 268 pour un total de 358) n'est pas atteint. La première assemblée générale extraordinaire est donc annulée. La deuxième assemblée générale extraordinaire est immédiatement convoquée conformément aux statuts de la SCI.

L'ordre du jour:

- le rapport d'activités 2022,
- le bilan comptable de l'année 2021,
- la parole aux fermiers,
- perspectives 2023,
- la délibération n°1 - vente des parcelles sur lesquelles Julien Bonnet est fermier,
- la délibération n°2 - vente des parcelles où Laure Mure est fermière,
- la délibération n°3 - proposition de fixer le seuil du rachat de parts au-delà de la possession par les sociétaires de plus de 3 parts

1/ Rapport d'activités 2022

1.1. Sortie terrain du 31.01.2022

1.1.1. Servitude nord au profit de Marion Stannard et projet de Laure de clôturer son terrain

Présents : Marion Stannard, Laure Mure , Françoise Gross.

Objectifs : Localisation de cette servitude avec piquetage sur le terrain et analyse des implications au niveau des haies déjà en place

« Servitude de passage – (rappel du libellé dans acte de vente à Marion)

Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage, qui grèvera le fonds servant et bénéficiera au fonds dominant.

Le droit de passage s'exercera sur une bande de terrain d'une largeur de quatre mètres, en limite nord des parcelles cadastrées section AE, n° 294, puis en limite ouest des parcelles cadastrées section AE, n° 288, 87, 86, puis en limite nord des parcelles cadastrées section AE, n° 86 et 85 pour aboutir à la parcelle cadastrée section AE, n° 299.

Son emprise figurant sous teinte orange sur le plan dénommé PLAN DE SERVITUDE approuvé par les parties.

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d'habitation ou d'exploitation, avec tout véhicule ou à pied avec ou sans animaux, sans aucune restriction ou limitation par le propriétaire du fonds dominant, les membres de sa famille, ses invités, employés, visiteurs et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Le passage est en nature d'allée enherbée, il devra être libre à toute heure, aucun véhicule ne pouvant y stationner.

SCI Terres du Fougueyra. Assemblée générale extraordinaire décembre 2022

Les travaux d'entretien, de réparation et de réfection totale ou partielle seront à la charge du propriétaire du fonds dominant. »

Par ailleurs, Laure M. souhaite clôturer son terrain pour empêcher toutes intrusions de quelques types qu'elles soient.

Conclusions des décisions prises : (cf mail de FG du 01.02.2022 envoyé à Laure et à Marion et mail de Laure du 02.02.22 donnant son accord sur le contenu du compte-rendu et sur les données présentées sur le plan)

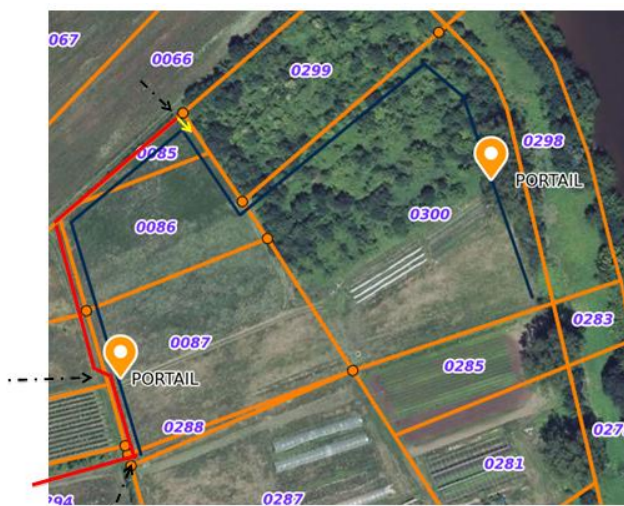
La servitude doit avoir une largeur de 4m. Son implantation va nécessiter que Laure déplace quelques arbres des haies qu'elle a plantées. (Cf sur le plan les 3 traits noirs discontinus)

La clôture sera donc implantée à 5m à partir de la base des arbres de la haie (c'est-à-dire : laisser 1m pour que la haie puisse se développer ; puis laisser 4m pour la largeur de la servitude) Sur le schéma du mois d'août, le tracé de la servitude faisait un coude vers la gauche devant le point d'arrosage ; mais, ce tracé n'est pas apparu judicieux, d'une part parce qu'il faisait revenir la servitude sur le bout de la parcelle de vigne qui n'appartient pas à la SCI, d'autre part parce qu'il ne laissait pas assez de place pour qu'un engin se déplace facilement. D'un commun accord, il a été décidé de retenir le tracé de la servitude qui est mentionné sur le plan ci-joint ; à savoir : dépasser le secteur du portail que Laure va implanter ainsi que le point d'arrosage et revenir ensuite sur la parcelle 94 qui appartient à la SCI. Laure devra enlever 3 ou 4 arbres pour laisser la place de la servitude.

Longer ensuite la haie et atteindre le chemin d'exploitation au nord. Par ailleurs, dans la mesure où la parcelle 299 est bordée par un talus, il n'est pas possible pour Marion de rentrer dans son bois à partir du chemin d'exploitation. Laure a donc proposé de laisser un espace de 4m sur les parcelles 85 et 86 de façon à ce que Marion puisse venir avec une remorque et manoeuvrer quand elle fera son bois. (Marqué sur le plan par flèche jaune). Cela implique là aussi que Laure supprime quelques arbres de sa haie pour permettre ce passage.

Voir ci-dessous le plan avec les positionnements de la servitude et de la clôture de Laure Mure, ainsi que la localisation de quelques arbres qu'il sera nécessaire de déplacer.

Emplacement de la servitude suite à décisions prises d'un commun accord entre Laure, Marion et Françoise. Le 31/01/2022.



- En rouge localisation de la servitude au profit de Marion
- Trait noir discontinu : les 3 secteurs où Laure va devoir enlever quelques arbres pour laisser passer la servitude
- flèche jaune : espace d'une largeur de 4m que Laure laisse à Marion sur les parcelles 85 et 86 pour que Marion puisse entrer sur 299
- en bleu, emplacement de la clôture de Laure

SCI Terres du Fougueyra. Assemblée générale extraordinaire décembre 2022

1.1.2. bilan des travaux sur le fossé le long du chemin sud. (parcelle 100)

Suite au bornage effectué par le géomètre, il a été démontré que l'entretien du fossé longeant le chemin était de la responsabilité de la SCI (en tant que propriétaire de ce fossé). Il était donc nécessaire, avant de vendre ses parcelles à M. Stannard de procéder à cet entretien.

Après consultation de 3 entreprises, un ordre de service a été signé le 12/10/2021, auprès de l'entreprise « Arbo-Services » située à Les Lèves (33220). Mais pour des problèmes de surcharge de travail, l'entreprise n'a pu intervenir qu'en décembre. Le chantier a débuté le jeudi 9 décembre 2021 en présence de Patrice Provost (co-gérant) et de Marion Stannard (en tant que propriétaire) et a dû être poursuivi la semaine suivante pour des questions d'organisation interne de l'entreprise. Les arbres tronçonnés et le broyat ont été déposés par l'entreprise sur le terrain de Marion Stannard à sa demande. Le montant de l'opération s'est élevé à 1200 € (cette facture a été réglée par la SCI TF le 18/12/2021, mais n'a été encaissée par l'entreprise qu'en janvier 2022 donc la dépense sera imputée sur le bilan comptable de 2022).

Avant travaux – décembre 2021



Après travaux



1.2. réunion du 18.02.2022 à Branne avec le notaire

Plusieurs points ont été abordés au cours de cet entretien :

a/ *la servitude nord au profit de Marion Stannard doit-elle être bornée sur le terrain ?*

réponse du notaire : le bornage ne concerne que des parcelles et non pas une servitude, donc, celle-ci n'est pas à matérialiser dans l'espace.

b/ *vente des parcelles actuellement en fermage avec J. Bonnet : quelles est la procédure à suivre ?*

réponse du notaire : les textes disent qu'il y a vente à partir du moment où un accord est trouvé entre les deux parties sur la chose à vendre et sur le prix.

Donc la procédure à suivre est la suivante :

- . le vendeur : SCI Terres de Fougueyra met en vente des parcelles affermées
- . un acquéreur potentiel (le preneur) manifeste son intérêt pour acquérir ces parcelles et signer un compromis de vente
- . le notaire envoie alors au fermier une notification où sont précisées les conditions de vente (n° des parcelles, prix, achat au comptant ou non)
- . le fermier (J. Bonnet) peut alors exercer ou non son droit de préemption ; s'il ne se prononce pas au bout de 2 mois, il y a renonciation tacite.

SCI Terres du Fougueyra. Assemblée générale extraordinaire décembre 2022

. En cas de renonciation du fermier, l'acquéreur deviendra donc propriétaire des terres avec un fermier dont le bail se poursuivra jusqu'à son terme (le bail actuel a été signé en 2019 et se terminera le 31.12.28). A ce moment là, le fermier pourra renouveler son bail, sauf si l'acquéreur veut exploiter lui-même.

c/ vente des parcelles actuellement en fermage avec L. Mure : un achat via plusieurs personnes qui se regroupent est-il envisageable ?

réponse du notaire : oui, il est possible de créer une nouvelle SCI qui achètera à la SCI Fougueyra les parcelles concernées avec L. Mure qui y poursuivra son fermage.

Une délibération doit être prise par l'AG 2022 pour donner mandat aux co-gérants de mener à bien cette vente.

1.3. Vente des parcelles 132 et 139 au lieu-dit « les Paillassottes »

En juin 2022, un adhérent de Flaujagues a signalé à un de ses amis que deux parcelles au lieu-dit les Paillassottes (de l'autre côté de la départementale par rapport aux terres de Fougueyra) étaient à vendre.

L'assemblée générale de 2019 avait confié à la cogérance la mission de vendre ces parcelles ; il a donc été possible de mettre en route cette opération.

Une rencontre avec le futur acquéreur a donc eu lieu le 21.06.22. Un accord a été trouvé sur le prix qui a été fixé à 1710 euros pour une surface totale de 65 a 78ca. Le futur acheteur souhaitant pouvoir acquérir ce bien le plus rapidement possible, nous avons contacté immédiatement le notaire de notre SCI pour qu'il fasse le nécessaire pour rassembler les différentes pièces du dossier à transmettre au notaire de l'acheteur. Ce transfert a été terminé le 16 novembre 2022.

La signature de l'acte de vente devrait se faire d'ici la fin de l'année 2022, chez le notaire de l'acheteur.

1.4. Projet de vente à J. Bonnet

Rappel : l'assemblée générale de 2021 a confié à la gérance le mandat de mener à bien la vente à Julien Bonnet des parcelles qu'il occupe actuellement en fermage, sur une surface totale de 2ha 79a 10ca pour un montant total de 28 000 euros.

Différents échanges par courrier et mail ont eu lieu au cours de l'année :

. *mail du 25.01.22 et courrier RAR de la SCI le 21.02.22* pour informer J.Bonnet qu'une délibération avait été prise par l'AG 2021 autorisant les co-gérants à mener à bien cette vente. L'objet de cette lettre était de savoir si J. Bonnet souhaitait toujours se porter acquéreur ; un délai d'un mois était laissé pour avoir une réponse de sa part.

. *réponse de J. Bonnet par courrier RAR du 26.03.22* nous précisant qu'il souhaitait toujours acquérir ses terres. Il informait également la SCI qu'il était en train d'acquérir 2 autres parcelles car elles étaient enclavées dans son terrain, afin d'avoir une cohérence dans sa propriété. J. Bonnet souhaitait également savoir quel était le tracé de la servitude qui avait été créée au nord au profit de Marion Stannard au moment où celle-ci a acheté son terrain. Enfin, J.Bonnet nous précisait que ces données sur la servitude ainsi qu'un accord de financement de 30 000 € étaient impérativement nécessaires pour déterminer une date pour la signature d'un compromis de vente.

. *par mail de la SCI en date du 04.04.22*, ont été renvoyés à J. Bonnet l'extrait de l'acte de vente à M. Stannard où est décrite cette servitude de passage, ainsi qu'un extrait cadastral localisant cette servitude tracée par le notaire, intitulé « plan de servitude ».

SCI Terres du Fougueyra. Assemblée générale extraordinaire décembre 2022

. une 2^o lettre RAR a été envoyée par la SCI à JBonnet le 30.06.22 où les informations données par mail sur la servitude étaient redonnées ainsi que le plan. Par ailleurs, les co-gérants demandaient à J. Bonnet de préciser où en étaient ses démarches par rapport à la demande de prêt et s'il était toujours prêt à s'engager dans la signature d'un compromis de vente. La date butoir pour la réponse était fixée au 01.08.22. Passée cette date et sans réponse de sa part, les co-gérants proposeraient les terres à d'autres acquéreurs.

. réponse de J.Bonnet par RAR du 27.07.22 faisant remarquer que l'on multiplie les servitudes sur son terrain et confirmant qu'il était bien acheteur, mais que son conseiller à la banque n'était pas d'accord pour accorder un nouveau prêt car son taux d'endettement était déjà élevé. En conclusion, J. Bonnet proposait aux co-gérants s'ils étaient las de leurs responsabilités de démissionner et d'envisager la possibilité d'une reprise de la SCI par les fermiers.

1.5. 1^o décembre 2022. dépôt d'une plainte en mairie suite à découverte d'un dépôt sauvage d'ordures sur une parcelle de la SCI



Un dépôt essentiellement constitué de terre argileuse mélangée à des feuilles de platane et bois calcinés, avec quelques ordures ménagères et des déchets en plastique a été découvert sur une des parcelles faisant partie du fermage de L. Mure. Ce dépôt semble avoir été fait courant novembre en 3 fois et représente un volume d'environ 8m³.

L'auteur n'étant pas identifié, il va falloir que ce soit la SCI, en tant que propriétaire, qui fasse le nécessaire pour résorber ce dépôt et mette en place une signalisation et une clôture pour empêcher que cela ne se renouvelle.

Vote n°1 du rapport d'activité pour donner le Quitus à la Gérance : résultats ¹

- contre : 0
- abstention : 1
- pour : 83

le Quitus à la Gérance est donné

¹ Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées à la majorité des trois-quarts des membres associés présents

2/ Bilan comptable de l'année 2021

DETAIL DES MOUVEMENTS FINANCIERS 2021		
	Dépenses	Recettes
Solde en banque au 1er Janvier 2021		8154,15
Produits		
Fermages encaissés en 2021		2 540,00
Charges 1531,82		
Assurances	223,62	
Frais administratifs		
location salle AG		
Frais AG +déplacement	195,28	
Frais Bancaires	70,92	
Impôts Fonciers	336,00	
Géometre	706,00	
Investissement		
Divers		
Deficit		
Résultat bénéfice	1008,18	
Total	2 540,00	2 540,00

Banque au 31/12/2020	les mouvement financiers hors vente Mari	8 154,15
Vente à Marion		25 200,00
Solde au 31 décembre 2021		34 362,33

ACTIF		PASSIF	
Terrain	65 000,00	Capital	78 400,00
Actf immobilisé	65 000,00	Report à nouveaux	-4 237,67
Créances		Résultat (déficit)	0
Résultat (bénéfice)	1 008,18		
Crédit coopératif	8 154,15		
Actif circulant	9 162,33		
TOTAL	74 162,33	TOTAL	74 162,33

Remarques sur les détail des mouvements financiers :

. Fermages encaissés en 2021 : montant artificiellement gonflé car les fermages dûs en 2020 ont été encaissés seulement en début d'année 2021

. Du fait de l'achat de ses parcelles par Marion Stannard le 15/11/2021, le loyer 2021 dû par Marion s'est élevé à l'équivalent du montant annuel x 319/365 (prorata temporis = fonction du nbre de jours de fermage dû)

Vote n°2 du Bilan financier de l'année 2021 : résultats

- contre : 0
- abstention : 6
- pour : 78

Le bilan financier de l'année 2021 est accepté

3/ La parole aux fermiers

Laure

Bonjour à toutes et à tous

Cette année a évidemment été particulièrement difficile en terme de conditions climatiques, mais pas catastrophique !



J'ai continué de nettoyer le verger et les nombreux fruitiers (pommiers, poiriers, pêchers, pruniers, cerisiers, noisetiers et figuiers), ainsi que des centaines de framboisiers que j'y ai plantés entre l'automne 2021 et le printemps 2022, ont bien fleuri au printemps signe d'une bonne reprise.



J'ai protégé mes plantations avec des filets anti-grêle qui empêchent oiseaux, chevreuils, ... de manger mes petits fruits ! Cet automne je vais enfin installer la clôture pour éviter que la faune sauvage et les personnes indésirables ne viennent dans mes cultures. Je n'ai pas pu le faire cette année par manque de temps. J'ai en effet dû déménager, je suis plus proche de mes terrains ! J'ai donc dû reporter certains projets (tunnels et greffage) !



Je me suis mise aussi à la production de plants de fraisiers, framboisiers et mûres pour les vendre aux particuliers. Cela a été une vraie réussite car la demande est importante et il est essentiel que tous ceux qui le peuvent puissent planter des petits fruits !

Mes cultures ont tout de même souffert et j'ai eu des problèmes d'irrigation, la Dordogne étant restée beaucoup trop basse depuis le début du mois d'août !



Mais ce que j'ai planté dans le verger a quand même résisté et finalement en plein champ j'ai réussi à continuer à arroser grâce à des cuves.

Malheureusement, j'ai dû arrêter mes récoltes plus tôt que prévu. Mais j'ai toujours plus de clients que de production. Je vais donc encore augmenter les surfaces en particuliers de fraisiers, framboisiers et mûres !



Pour l'an prochain je compte aussi rajouter du paillage, continuer à planter des arbres pour faire de l'ombre en plein champs et des petits fruits évidemment !

J'ai également trouvé une veine d'eau sur mon terrain ce qui me permettra d'avoir un puits.

J'ai surtout comme projet de racheter les terrains au début de l'année 2023 avec mes fonds propres et la participation de personnes proches. J'ai dû aussi reprendre mon télétravail contractuel à temps plein non seulement à cause du manque à gagner lié à cette sécheresse mais pour arriver à atteindre la somme qu'il me faut pour ce rachat. Mais vu la clientèle et le développement de mes cultures, je sais qu'elle sera viable d'ici peu !

Je vous remercie donc infiniment pour votre soutien, de votre confiance et de votre patience.

Ces années d'efforts et de sacrifices m'ont permises de réaliser ce que je souhaitais faire : créer mon entreprise de production de petits fruits sains et produits localement ! Ce qui me tenait vraiment à cœur pour nourrir sainement la population du secteur et les aider à se préparer aux problèmes environnementaux qui sont en train de s'aggraver en mangeant et en plantant des petits fruits.

Et tout cela est a été réalisable grâce à vous ! Encore merci !

Julien

Bilan de l'année écoulée:

L'année fut un peu compliquée par le temps et surtout le manque d'eau du printemps jusqu'à présent.

Globalement nous avons quand même réussi une bonne production. Au niveau de la vente, le marché de Bruges s'est bien passé. Nous avons également un nouveau marché le mercredi matin à Coutras, qui pour un début fonctionne pas trop mal.

Le point noir de cette année fut l'arrosage. D'abord la pompe qui s'est arrêtée de fonctionner, bilan 700 euros de réparation.

Puis le problème du manque d'eau dans la rivière, ce qui a apporté de grosses difficultés pour le pompage. Après la venue de VNF, qui s'occupe de la gestion des pompages sur la Dordogne, nous allons mettre en place un nouveau dispositif de pompage afin de ne plus avoir le problème rencontré cette année. Bilan du dispositif: environ 600 euros. Deux dépenses non prévues qui ont un certain coût, plus les 200 euros annuel de forfait de pompage.

Perspectives pour les années suivantes:

Le montage de deux tunnels de production, plus un tunnel hangar pour le matériel.

La mise en place d'une parcelle en agroforesterie. Premier essai réalisé cette année avec la plantation d'une haie d'environ 130 mètres. Le bilan n'est pas bon à cause des dégâts occasionnés par les chevreuils, la forte gelée d'avril, puis le manque d'eau par la suite.

Du coup nouvelle façon de faire, je mettrai les plants d'arbres (prélevés sur le terrain) en pépinière tout l'été à côté de la serre à plant, pour une plantation en novembre 2023. Les essences d'arbres sont diverses variétés de saules, du peuplier, du frêne.

Je suis prêt à prendre des parts de la SCI, si toutefois il y a une ouverture à cela pour les non sociétaires.

4/ Perspectives 2023

Deux sujets nous paraissent importants à mener à bien au cours de cette année 2023 :

- la vente des terres dont la SCI est encore propriétaire
- le remboursement des parts aux sociétaires qui possèdent plus que 3 parts

4.1. Vente des terres restantes

L'objet de la SCI au démarrage (en 2008) était d'acheter collectivement des terres pour qu'un ou plusieurs fermiers puissent s'y installer et que ces fermiers rachètent leur outil de travail.

- Marion Stannard a acheté ses parcelles en novembre 2021.
- Une délibération a été prise à l'assemblée générale 2021 pour donner mandat aux co-gérants pour la vente des terres à Julien Bonnet, car celui-ci a toujours exprimé son souhait de rachat. Des démarches ont été faites, en ce sens, au cours de l'année 2022 auprès de Julien Bonnet (cf paragraphe 1.4) ; mais celui-ci est actuellement dans l'impossibilité de racheter car son banquier ne donne pas un avis favorable pour un prêt.
- Il nous semble donc souhaitable de passer à une proposition de vente ouverte à tout type d'acheteur en sachant que J. Bonnet restera fermier sur ses parcelles et qu'il pourra exercer son droit de préemption si un acheteur se présente (cf réunion avec le notaire. Paragraphe 1.2).

Vote n°3 relatif à la vente des parcelles où Julien BONNET est fermier : résultats

- contre : 1
- abstention : 3
- pour : 80

le principe de vente des parcelles où actuellement Julien Bonnet est fermier est accepté et le pouvoir est donné aux co-gérants de mener à bien cette opération.

- Laure Mure a également toujours exprimé son souhait d'acquérir ses terres dès que sa trésorerie le lui permettrait. Il est donc important qu'une délibération soit prise à la présente assemblée générale pour donner mandat aux co-gérants pour mettre en route cette vente. Suite à échanges avec L. Mure, l'acquéreur pourrait être elle-même ou une structure juridique type SCI qui aurait L.Mure sur son terrain en tant que fermière (le fermage de L. Mure courant jusqu'au 31.12.2028)

Vote n°4 relatif à la vente des parcelles où Laure Mure est fermière : résultats

- contre : 0
- abstention : 0
- pour : 84

le principe de vente des parcelles actuellement en fermage à Laure Mure est accepté et le pouvoir est donné aux co-gérants de mener à bien cette opération

4.2. Remboursement des parts aux sociétaires qui possèdent plus que 3 parts

Il avait été décidé à l'AGE 2020, qu'il ne serait plus possible aux sociétaires de demander à vendre leur(s) part(s). Ce n'est que lorsque l'ensemble des parcelles appartenant à la SCI aurait été vendu et que l'ensemble d'éventuelles factures dues par la SCI aurait été payé, qu'il serait alors possible de procéder au remboursement de la ou des parts détenue(s) par chaque sociétaire.

Il nous semble, aujourd'hui, nécessaire « d'assouplir » cette position afin de pouvoir répondre aux demandes formulées par un certain nombre de sociétaires dans un contexte économique devenant compliqué pour beaucoup.

Par ailleurs, il nous a été souvent demandé s'il y avait possibilité pour ceux qui voulaient revendre leurs parts d'en faire don directement à l'un ou l'autre des fermiers. Nous rappelons ici que, dans une SCI, il n'y a pas possibilité de faire don de ses parts. Aussi, lorsque vous toucherez l'argent de vos parts, pour ceux qui désirent en faire don à l'un ou l'autre des fermiers, cette démarche vous incombera.

Sur le registre des sociétaires, il apparaît qu'il y a actuellement 40 sociétaires qui détiennent plus de 3 parts ; la SCI va avoir à racheter 189 parts. Le prix de la part reste fixé au montant d'achat de départ, soit 100 euros.

Ce rachat de parts va se faire progressivement sur le courant du 1^o trimestre 2023.

Chaque sociétaire concerné va recevoir par courrier un chèque correspondant à :

- 100 € x nombre de parts rachetées
- ainsi qu'un certificat à l'en-tête de la SCI précisant les numéros des parts lui restant.

Vote n°5 relatif à la proposition de fixer le seuil du rachat de parts au-delà de la possession par les sociétaires de plus de 3 parts

- contre : 1

- abstention : 4

- pour : 79

le principe de vente des parts au-delà de la possession par les sociétaires de plus de 3 parts est accepté et le pouvoir est donné aux co-gérants de mener à bien cette opération.