

Compte-rendu de l'AG SCI Terres du Fougueyra du 7 octobre 2018

L'ordre du jour:

- Accueil
- Déjà 10 ans ! Historique de la SCI
- Rapport d'activité 2018
- Bilan comptable de l'année 2017
- Vente / achats de parts
- L'avenir de la SCI
- Parole aux fermiers

Bonjour,

*Vous recevez ce compte-rendu par courrier car la SCI n'a pas votre adresse mail ou celle que vous nous aviez donnée est désormais invalide. Aussi, **merci d'avance, pour des économies de frais d'envoi, de faire connaître votre mail en l'envoyant à : catherine.taverny@modulonet.fr***

Un grand merci d'avance !

La séance est ouverte avec Françoise Gross comme présidente de l'assemblée générale

La première assemblée générale est ouverte.

Le quorum qui correspond à la moitié des sociétaires (soit 181 pour un total de 362) n'est pas atteint car il y a seulement 67 sociétaires présents et représentés.

La première assemblée générale est donc annulée.

La deuxième assemblée générale est immédiatement convoquée conformément aux statuts de la SCI.

Rapport moral

L'idée d'origine, visant l'acquisition collective de terres sur Flaujagues afin de cultiver la terre autrement, avec respect, de consommer le plus localement possible des produits de qualité, continue de se concrétiser aujourd'hui grâce à la présence de nos 3 fermiers.

En référence aux paroles si sages de Pierre Rabhi, notre objectif en tant qu'êtres humains doit être de créer de l'harmonie entre nous, acteurs reliés à cette Terre.

Historique

Voilà déjà 10 ans que la SCI a été créée grâce à la volonté des membres du Collectif CATA33.

Le détail de cet **historique** figure **en pièce jointe à ce compte-rendu**.

Dès l'origine du projet, l'objectif était de fournir des terres à un ou des fermiers souhaitant cultiver en respectant une certaine déontologie (bail avec des contraintes environnementales) et que ces fermiers puissent racheter la terre qu'ils cultivent, s'ils le souhaitent.

 Tous les comptes rendus des AG depuis 2009 sont à votre disposition sous :
<http://collectif.terres.free.fr/spip.php?rubrique19>

Rapport d'activité

Les co-gérants se sont essentiellement, attachés cette année à :

- conclure l'échange de parcelle entre la SCI et Julien Bonnet. Le dossier a été visé chez la Notaire. Il est actuellement à la SAFER. Il s'agit d'un échange amiable, qui a été matérialisé par un bornage effectué par un géomètre.
- vérifier avec la notaire le contenu des statuts de la SCI et voir comment résoudre le problème lié au fait que nous ne retrouvons plus la trace de certains sociétaires. Lorsque toutes les parcelles auront été rachetées par les fermiers, nous pourrions procéder à la dissolution de la SCI (après décision prise en assemblée générale extraordinaire), rembourser leurs parts aux sociétaires, mais nous serons dans l'impossibilité de rembourser ces personnes devenues inaccessibles. Il sera possible pour la SCI, de remettre à la Caisse des Dépôts, la somme restante non affectée.
- avoir des contacts par mails et rencontre avec les fermier(e)s afin d'échanger sur leurs activités, les problèmes éventuels et leurs projets. Ce point sera plus largement développé par chacun(e) de nos trois fermiers ultérieurement.
- la modification des statuts : des difficultés administratives avec le Greffe du tribunal et un manque de temps de notre part ont fait que ce dossier n'a pas pu être étudié par le Greffe cette année. Nous allons demander le concours de la Notaire afin que tout rentre dans l'ordre rapidement.

Les modifications portent sur les points suivants :

- un cogérant Patrice Provost a remplacé Didier Guyot (Election lors de l'AG du 4-12-2016)
- l'adresse du siège social de la SCI chez Michel Nivelles ; la SCI dépendra désormais de la chambre de commerce de Libourne.
- la mise à jour du fichier général des sociétaires avec les entrées et les sorties suite aux ventes / achats des parts

Vote du rapport d'activité : résultats

- contre : 0
- abstention : 0
- pour : unanimité des personnes présentes

Votes pour donner le Quitus à la Gérance sur:

1/ La modification des statuts de la SCI

- modification d'un co-gérant : Didier Guyot démissionnaire est remplacé par Patrice Provost
- le siège social actuellement situé à Bordeaux est modifié ; il sera désormais chez Michel Nivelles. 3 le Pas du moulin à Cézac (33620)
- certains sociétaires ont vendu leurs parts, d'autres en ont acquises. Il est donc nécessaire de modifier le registre des sociétaires en conséquence

Siège social

Chez Monsieur NIVELLE 3 Le Pas du Moulin 33620 CEZAC

Résultats du vote

- contre : 0
- abstention : 0
- pour : unanimité des personnes présentes

2/ l'échange des parcelles entre Julien et la SCI (vote de réactualisation / AG du 11-10-2015)

Résultats du vote

- contre : 0
- abstention : 0
- pour : unanimité des personnes présentes

Bilan comptable

<u>DETAIL DES MOUVEMENTS FINANCIERS 2017</u>			
		Dépenses	Recettes
Solde en banque au 1er Janvier 2017			9166,48
indemnisation erdf			15,75
Fermages encaissés en 2017			1485
Mouvement de parts		300	
Frais AG			
Assurances		210,27	
Frais administratifs			
Charges diverses			
Frais d'Investissement			
Affranchissement		155	
Frais Bancaires		64	
Impôts Fonciers		351	
Document arpentage			
location salle AG		50	
frais repas			
résultat		370,48	
		1500,75	1500,75
Solde au 31 décembre 2017			9836,96

Siège social

Chez Monsieur NIVELLE 3 Le Pas du Moulin 33620 CEZAC

BILAN			
ACTIF		PASSIF	
Terrain	65000		
Actif immobilisé	65000	Capital	77900
créances	0	report à nouveaux	-3433,52
		résultat 2017	370,48
Crédit coopérati	9836,96		
Actif circulant	9836,96	Dettes	0
TOTAL	74836,96	TOTAL	74837

L'examen du bilan fait ressortir, à nouveau, que l'assurance coûte très cher.

Vote du Bilan financier : résultats

- contre : 0
- abstention : 0
- pour : unanimité des personnes présentes

Note : la location de la salle sur Flaujagues, qui a été de 50 € en 2017, est passée à 150 € en 2018. Une solution est à trouver sur ces deux lignes qui entraînent des frais non négligeables.

Vente / achats de parts

Il y a 22 parts en vente au moment de cette AG. Il est donc demandé aux membres de la SCI présents s'ils souhaitent acquérir des parts supplémentaires. Le prix d'achat reste à 100 € la part. Comme cela a déjà été fait, nous proposons également que les sociétaires qui connaissent des gens intéressés nous le fassent savoir afin que nous puissions préparer une nouvelle ouverture pour de nouveaux sociétaires. Comme l'enregistrement des nouveaux sociétaires en 2017 n'a pas encore été fait, cela reste donc possible et nous convenons de laisser 10 jours pour nous faire connaître des propositions d'achat supplémentaires.

Sept personnes présentes se proposent d'acheter 1 à 3 parts chacune ; cela correspond à un total de 13 parts.

L'avenir de la SCI

Suite à la dernière AG, les co-gérants ont commencé à réfléchir à l'avenir de la SCI. Pour cela, les fermier(e)s ont été interrogés sur leur objectif respectif à moyen terme (à 3-5 ans) d'acquisition de la terre qu'ils ont en ferme. Il ressort qu'ils ne sont pas tous au même point sur cette perspective.

Comme il n'est pas acceptable de tronçonner la revente aux fermiers dans le temps, la démarche des co-gérants a été seulement une étape de reconnaissance sur l'évolution possible de la SCI. Elle est donc partager avec les sociétaires et les fermiers en parler eux-mêmes.

La parole aux fermiers

• Marion

Son entreprise prend de l'ampleur petit à petit. Son objectif est toujours de cultiver sur des planches sans engins motorisés. Le seul moteur existant est celui de sa pompe. Son puits fait 6 m de profondeur et n'a pas manqué d'eau durant l'été.

Son activité se passe plutôt bien. Bonne saison sur printemps, été.

Son entreprise se développe grâce à son travail bien sûr, mais aussi grâce à la présence de son apprentie ; et grâce aux serres qu'elle a installées, dont une serre mobile de 100m² comme elle nous l'avait annoncé l'an dernier.

Marion produit actuellement l'équivalent de 26 à 30 paniers / semaine. Sur l'Amap de Castillon elle n'écoule que 11 paniers à 20 € ; elle cherche donc d'autres débouchés. Elle vend directement sur la ferme ; à un marché bio à Belvès de Castillon ; sur Bègles à une coopbio.

Marion a un bon potentiel de développement ; son apprentie sera là encore pendant 1 an.

Marion prévoit de monter une autre serre et d'améliorer sa pépinière de plans (et aussi de vendre des plans). Ses projets :

- aménager une mare écologique (alimentée par le puits) qui servira de réserve d'eau
- planter des arbres fruitiers
- planter une forêt comestible (étagement de végétation avec des espèces produisant des fruits comestibles pour l'homme) ; cela fait partie des éléments qui peuvent être présents en permaculture
- installer un abri (mais contraintes au niveau du document d'urbanisme)
- entretenir le réseau de haies ainsi que l'ancien verger (qui est devenu un refuge pour la faune sauvage)

Au niveau du rachat de son terrain : il est trop tôt pour Marion car elle a des remboursements en cours et d'autres investissements à faire. Peut-être possible de racheter d'ici 3 ans.

• Laure

Une année difficile pour Laure. Elle a pris un travail à temps complet dans une administration cette année afin de pouvoir avoir un peu de trésorerie. Elle venait sur son terrain en fin de journée après son travail. Elle produit des petits fruits rouges : fraises, groseilles, mures, cassis, framboises.

Sa production a été écoulee auprès de ses collègues de bureau et auprès de l'Amap de Castillon qu'elle a pu mieux fournir cette année. Par rapport au montant du contrat avec chaque amapien, comme Laure n'a pas pu leur livrer autant que prévu en quantité, elle a compensé en leur livrant des produits transformés (sorbet, confitures).

Il y a eu des problèmes de maladie sur les fraises ; la longue période de pluie a aussi posé des problèmes.

Laure a planté de grands linéaires de haies à une distance de 2m par rapport à la ligne de bornage qui sépare les parcelles de Julien et Laure afin d'anticiper une division des terres en 2 propriétés différentes, comme cela avait été demandé à l'AG 2017. D'autres haies ont été plantées tout le long de ses parcelles. Elle prévoit

Siège social

Chez Monsieur NIVELLE 3 Le Pas du Moulin 33620 CEZAC

d'augmenter encore ce linéaire de haies afin de créer une sorte de bocage pour structurer l'espace et afin que ses fruitiers bénéficient d'un ombrage (car il s'agit de fruits de sous-bois au départ).

Laure a pu récupérer du fumier d'ovins en échange de nettoyage d'une bergerie (en collaboration avec Marion). En contact avec un pépiniériste qui lui fournit du broyat pour gérer l'enherbement ; elle a aussi en projet de faire des plantations couvre-sol, du paillage.

Dans le verger, un apiculteur avait mis des ruches (positif pour la pollinisation des fruitiers). Mais problème car il y a du *Datura* qui se développe sur ce secteur : si les abeilles butinent les fleurs de *Datura*, le miel devient toxique. Donc, l'apiculteur a enlevé ses ruches car le nécessaire n'a pas été fait sur toutes les parcelles environnantes pour éliminer cette plante.

Laure se pose la question de l'avenir du verger. Faut-il garder ou couper les arbres ?

Au niveau irrigation, sa pompe a fonctionné mais cela pose problème du fait de la faible hauteur d'eau sur la Dordogne à l'étiage. Laure prévoit donc de faire creuser un puits qui sera plus facile d'utilisation car plus central. Elle prévoit également d'installer une serre mobile sur le modèle de celle de Marion.

Laure prévoit de nettoyer dans l'immédiat le verger car c'est un refuge pour les sangliers. Elle se demande comment empêcher les chasseurs de venir sur ses parcelles (en dehors de battues pour lesquelles elle est prévenue par l'ACCA).

Au niveau du rachat des terres, Laure l'envisage d'ici 2 ans. Elle pense lancer un crowdfunding ou «financement participatif» pour y arriver.

• Julien

Julien est en meilleure santé, mais ne cultive que sous une seule serre. Depuis le mois d'août 2017, il fait le marché sur Bruges en centre-ville (place de l'hôtel de ville le samedi matin de 7h30 à 13h00).

Il n'a aucun projet sur les 8 ans à venir (son bail a été renouvelé cette année – au bout de 9 ans -, puisque Julien ne l'a pas dénoncé).

Les co-gérants rappellent à Julien qu'il n'a pas payé son bail sur cette année 2018. Celui-ci répond qu'il le paiera s'il n'a pas d'autres frais à engager. Il vient de refaire le toit de sa maison ce qui a entraîné beaucoup de dépenses.

Julien présente la certification bio qu'il a obtenu cette année et sur toutes les années antérieures comme demandé dans son bail (une des mesures agri-environnementale). Il demande si les deux autres fermières ont fait également cette démarche à laquelle elles sont tenues dans leur bail. Les co-gérants rappellent à Julien que ce n'est pas à lui de demander ce genre de précision ; c'est aux co-gérants à le faire, s'ils l'estiment nécessaire, de même que la visite des exploitations.

Julien se plaint d'un voisinage très difficile avec Laure ; celle-ci lui fait vivement remarquer qu'elle a le même problème et se plaint de ses intrusions sur ses parcelles et du manque de sécurité qu'il fait régner. Julien se plaint aussi du fait que le passage sur le chemin sud est beaucoup emprunté par les deux fermières. Cela a provoqué des dégâts importants qu'il convient de réparer très rapidement. D'autre part, Julien demande que Laure ne passe plus par l'intérieur des terres pour rejoindre ses parcelles, mais par le chemin au nord.

Siège social

Chez Monsieur NIVELLE 3 Le Pas du Moulin 33620 CEZAC

Julien demande aux co-gérants ce qu'ils comptent faire pour améliorer la situation. Il lui est répondu que ce chemin appartient à la SCI Bonnet et à lui-même et que son entretien est entièrement à leur charge (cf nouvel article du bail de Julien). Ce chemin est grevé d'une servitude au profit de la SCI Fougueyra (fonds dominants).

Points à gérer / Perspectives

- le climat de haine et de colère qui existe entre Laure et Julien préoccupe beaucoup les co-gérants car il n'est pas possible de vivre sereinement dans une telle suspicion ;

- afin de trouver une solution pour résoudre ce conflit profond qui oppose Laure et Julien, une sociétaire se propose de rechercher un médiateur à l'échelle locale (Communauté de communes); elle tiendra les co-gérants au courant rapidement de l'avancée de ses recherches. Cette proposition d'avoir recours à une médiation extérieure est largement approuvée par l'assemblée qui trouve désolant d'en arriver là aujourd'hui. Depuis l'élaboration du projet par CATA33 et la création de la SCI Terres du Fougueyra, l'esprit qui a toujours prévalu était le respect entre tous et que les investissements faits par chaque sociétaire /en achetant des parts ne sont pas destinés à voir se développer ce type de relationnel.

Vote pour donner le Quitus à la Gérance : démarche d'une médiation extérieure auprès des 3 fermiers
résultats du vote

- contre : 0
- abstention : 0
- pour : unanimité des personnes présentes

- en ce qui concerne le chemin nord, une demande a été faite par la co-gérance pour savoir exactement quel est le statut de ce chemin. Dès que la mairie aura fourni les indications, elles seront transmises aux fermier(e)s.

- pour le chemin sud, il y a quelques années, ce problème de mauvais état s'était déjà posé ; la SCI avait participé, en son temps, aux frais de sa réfection à hauteur d'un tiers (conformément aux termes de l'ancien bail de Julien) ; aujourd'hui la SCI n'est tenue à rien, mais pour avancer dans la résolution du problème, les co-gérants sont d'accord pour envisager une certaine participation financière.

Il est rappelé aux fermier(e)s que cette proposition de participation a déjà été faite en début d'année 2018 par la co-gérance, dès que Marion et Julien avaient signalé le problème. Il leur avait été demandé de fournir des devis. Mais jusqu'à maintenant, rien n'a été proposé comme prix.

- L'Assemblée Générale de 2019 pourrait être envisagée au siège social de la SCI. Une sociétaire habitant à Castillon-La-Bataille propose également qu'elle se tienne chez elle.

Les personnes de l'assemblée remercient les co-gérants pour leurs capacités d'écoute, leur patience et leur engagement dans cette période difficile. L'ensemble des points ayant été abordé, l'AG est déclarée terminée.

Remerciements à tous

Pour toutes demandes et renseignements concernant la SCI, le contact email est le suivant : catherine.taverny@modulonet.fr

Société Civile Immobilière « Terres du Fougueyra »

N°identification : 504 654 898 R.C.S. BORDEAUX/ N°gestion : 2008 D 00804 / en date du 11 juin 2008

<http://collectif.terres.free.fr>

VOTES Assemblée générale du 7 octobre 2018. Flaujagues.

1/ le rapport d'activités

résultats

- contre : 0
- abstention : 0
- pour : unanimité des personnes présentes

2/ le bilan financier

résultats

- contre : 0
- abstention : 0
- pour : unanimité des personnes présentes

Quitus à la gérance pour :

La modification des statuts :

- modification d'un co-gérant : *Didier Guyot démissionnaire est remplacé par Patrice Provost*
- le siège social actuellement situé à Bordeaux est modifié ; il sera désormais chez M. Nivelles, 3 le Pas du moulin à Cézac (33620)
- certains sociétaires ont vendu leurs parts, d'autres en ont acquises. Il est nécessaire de modifier le registre des sociétaires en conséquence

résultats

- contre : 0
- abstention : 0
- pour : unanimité des personnes présentes

L'échange des parcelles (vote de réactualisation / AG du 11-10-2015) entre Julien (AE 86) et la SCI (AE 283 et 285)

résultats

- contre : 0
- abstention : 0
- pour : unanimité des personnes présentes

Mener une démarche en vue d'une médiation extérieure auprès des 3 fermiers résultats du vote

résultats

- contre : 0
- abstention : 0
- pour : unanimité des personnes présentes

La Présidente de l'assemblée générale 2018,

Mme F. Gross

Co-gérante