

## **Compte-rendu de l'AG SCI Terres du Fougueyra du 13 octobre 2019**

L'ordre du jour:

- Accueil
- Rapport d'activité 2019
- Bilan comptable de l'année 2018
- Questions diverses - projets

*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 : ctaverny.k@orange.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 182 pour un total de 364) n'est pas atteint car il y a seulement 59 sociétaires présents et représentés.

La première assemblée générale est donc annulée.

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

### **1. Rapport d'activité**

#### **1/ Rappel sur les demandes formulées par les sociétaires au cours de AG 2018**

- mettre en place une démarche de médiation
- voir auprès de la mairie le statut du chemin nord
- étudier le problème relatif au mauvais état du chemin sud

#### **2/ Actions réalisées**

##### **2.1. *Médiation puis conciliation (oct. 2018 à mai 2019)***

Après avoir rencontré la médiatrice qui est en poste à la CDC de Castillon et lui avoir exposé les différents problèmes auxquels nous étions confrontés, celle-ci a souhaité confier ce dossier au conciliateur de justice en poste à Libourne auprès du Tribunal. Trois réunions ont eu lieu avec le conciliateur : la 1<sup>o</sup> avec les co-gérants seuls ; la 2<sup>o</sup> avec les co-gérants, Julien B. et son père ; la 3<sup>o</sup> avec les co-gérants, Julien, Laure et Marion. Cette conciliation a permis que soient exprimés, en présence du conciliateur dont le but était de trouver des solutions à l'amiable et d'assurer la sérénité des débats, d'aplanir les rancoeurs entre Julien et Laure et les reproches de Julien à l'égard des co-gérants, ainsi que connaître la position de Marion et de la SCI. En conclusion, une feuille de route a été établie concernant :

- la nécessité d'une remise en état du chemin sud (parcelle 100)
- la finalisation de l'échange de parcelle (86) entre Julien et la SCI
- la révision des baux, et plus particulièrement l'avenant du bail de Julien (compléments à la résiliation partielle du bail à ferme)
- établir un contact avec l'ACCA (association communale de chasse agréée) à propos de la chasse sur les terres de la SCI
- la nécessité pour Julien de ne pas laisser divaguer ses chiens sur les parcelles de Laure et Marion.

##### **2.2. *Dossier échange parcelle 86 entre Julien Bonnet et SCI Terres du Fougueyra (sept.2018 à mai 2019)***

Suite à différentes réunions et échanges par mail et tel avec la notaire pour fourniture des différentes pièces nécessaires à la conclusion de l'acte notarié, la signature définitive de l'acte d'échange et la remise du dossier « acte authentique » ref : A201800465/FD ont été faits le 27/05/19 chez la notaire. Présents : J. Bonnet, et co-gérants : P. Provost, F. Gross coût notaire = 800 € - facture réglée pour moitié par la SCI

### 2.3. Chemin nord

- octobre 2018. Des précisions sont demandées à la mairie sur le statut du chemin nord : il s'agit d'un *chemin d'exploitation* pouvant être emprunté par les riverains ayant des parcelles en bordure du dit chemin ; donc il peut être emprunté par Laure et Marion pour aller sur leurs parcelles.

### 2.4. Chemin sud = Problématique liée à son entretien

Le chemin sud est une parcelle numérotée 100 au cadastre. Elle appartient à la SCI Bonnet et à J. Bonnet ; elle est grevée d'une servitude au profit de la SCI Terres de Fougueyra (cf acte d'achat en date du 30/12/2008).

- octobre 2018 : courriel aux fermiers par rapport aux statuts des chemins ; proposition d'une visite pour parler ensemble sur le terrain des problèmes posés par l'état du chemin sud.
  - 5/ 12/2018 : les co-gérants M. Nivelles et P. Provost rencontrent Julien et Daniel Bonnet pour faire un état des lieux du chemin
  - mars-avril 2019 : courriel et courrier à SCI Bonnet et à J. Bonnet avec proposition d'intervention pour reboucher les trous avec de la grave calcaire. Mobilisation de quelques sociétaires prêts à aider.
  - Opposition des Bonnet par rapport à cette méthode.
  - avril – mai 2019 : contact avec mairie de Flaujagues pour recherche d'une entreprise capable de faire réfection du chemin. Tel avec entreprise Fénelon qui a son dépôt de matériaux sur la commune de Flaujagues. Visite sur le terrain le 27 mai avec co-gérants et M. Fénelon, en présence de Marion pour étude de différents scénarios sur réfection du chemin actuel et création d'un autre chemin.
  - juin 2019 : envoi d'un devis estimatif par l'entreprise pour 3 types de scénarios
  - juillet 2019 : contact de F.Gross avec le maire de Flaujagues : la SCI Terres du Fougueyra pourrait bénéficier gratuitement d'un apport de grave avec livraison sur place début octobre
  - septembre 19 : échanges mail avec Marion et les Bonnet pour organisation de la journée pour réfection du chemin. Nouvelle opposition de D. Bonnet sur la technique de réfection avec grave. Proposition par la SCI, le 23/09/19, de se rencontrer pour étudier ensemble les scénarios : aucune réponse des Bonnet.
- Voir suite au § 3 – projets

### 2.5 Les aspects administratifs

Ils recouvrent de nombreux points : suivi des comptes et élaboration du bilan comptable ; envoi des quittances de loyer aux fermiers ; recherche pour changement d'organisme d'assurance pour la responsabilité civile ; contacts par mails et téléphone avec les fermiers, avec la mairie, avec la notaire et entre co-gérants ; organisation de l'AG, envoi des convocations et rédaction du compte-rendu, etc.... Par ailleurs, de novembre 2018 à mai 2019 : démarches successives pour l'*actualisation des statuts de la SCI* : contact avec notaire et réunion avec Greffes du Tribunal de commerce (Libourne et Bordeaux) ; rédaction des nouveaux statuts ; déclarations auprès d'un journal d'annonce légale ; envoi au Greffe de Bordeaux et suivi du dossier >> *mise à jour des statuts validée le 14 juin 2019.*

Coût de l'opération pour la SCI (dépenses sur exercice 2019) :

- Echos judiciaire (journal d'annonce légale) = 138,76 + 40,48 €
- Greffe = 198,64 €

*En ce qui concerne l'assurance, il est redemandé aux gérants de se pencher sur la question afin d'avoir une police d'assurance vraiment adaptée aux activités de la SCI.*

### 2.6. Aspects liés à la chasse

*La loi du 26 juillet 2000*

Elle prévoit aujourd'hui que les ACCA et AICCA sont créées pour 5 ans et que les terrains dont les propriétaires ont manifesté leur opposition à la chasse par conviction personnelle ne sont pas intégrés dans le territoire de l'association. Ainsi, cette loi a instauré un « droit de non-chasse » (articles L.420-2 [archive] et suivants du Code de l'environnement). Ce droit suit une procédure spéciale :

Le propriétaire doit adresser une lettre avec accusé de réception au préfet, qui doit contenir :

- une déclaration d'opposition à l'exercice de la chasse au nom de ses convictions personnelles (aucune justification n'étant exigée), par laquelle il renonce à la pratique de la chasse sur l'ensemble des terrains qui lui appartiennent (même si certains n'intéressent pas l'ACCA dont il dépend, car hors de la commune) ;
- un titre de propriété (voire un droit d'usage pour l'affermage) : seul le propriétaire a un droit de chasse (à l'exclusion des locataires), il est donc le seul à pouvoir avoir un droit de non-chasse ;
- un plan de la situation de sa propriété et un plan du cadastre.

Le préfet statue dans les 6 mois suivant la demande (lorsque le dossier est complet).

Le propriétaire, lorsque la demande est acceptée, est alors tenu à des obligations et interdictions :

- obligation de placer l'ensemble de ses terrains chassables sur le territoire de l'ACCA intéressée en tant que « droit de non-chasse » ;
- interdiction de demander un permis de chasse ;
- obligation de procéder à la signalisation de ses terrains par des panneaux informant de ce droit de non-chasse ;
- interdiction de considérer le passage des chiens courants sur ses terrains comme un acte de chasse ;
- obligation de procéder ou faire procéder à la destruction des nuisibles et à la régulation des espèces présentes sur son fonds qui vont occasionner des dégâts.

*Autre information : Extrait du bail à ferme modèle en Gironde*

Chasse : Le droit de chasse appartient au Bailleur. Le Preneur a le droit personnel de chasser sur le fond loué sans pouvoir donner autorisation à quiconque, y compris les membres de sa famille (L.415-7 du code rural)

*Suite à un échange entre les participants, il est décidé de ne pas mettre le terrain de la SCI en réserve de chasse.*

## 2.7. Révision des baux

- mai 2019 : envoi des baux en cours à la notaire pour demande d'avis sur leurs contenus
- juillet /19 : tel à la notaire pour enclencher la rédaction des nouveaux baux
- 06.08.19 : réunion avec la notaire en présence des co-gérants P. Provost et F.Gross ; la notaire donne quelques indications sur la façon de rédiger les baux, mais ne veut pas s'en occuper. Elle rappelle que ces baux, une fois signés, devront être déclarés au service des impôts.
- septembre 19 : rédaction des nouveaux baux sur la base du contrat type de fermage en vigueur sur le département de la Gironde avec réalisation d'un plan par la co-gérance précisant la localisation exacte des parcelles gérées par chacun des fermiers. Ces documents sont prêts mais n'ont pas encore été proposés aux fermiers. Ce sera fait très prochainement. Après signature, ces baux seront déposés au service des impôts.

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

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

## 2. Bilan comptable de l'année 2018

présenté en compte de trésorerie

**DETAIL DES MOUVEMENTS FINANCIERS 2018**

Opérations	Dépenses	Recettes
Solde en banque au 1er Janvier 2018		<b>9836,96</b>
Total dépenses	3027,64	
Fermages encaissés en 2018		665,00
Mouvement de parts	1800,00	1800,00
Frais AG		
Assurances	211,63	
Frais administratifs		
Location sllle AG	150,00	
Frais d'Investissement		
Frais AG + déplacements	304,20	
Frais Bancaires	48,12	
Impôts Fonciers	318,00	
Greffe	56,93	
Eco judiciaire	138,76	
Frais repas		
Déficit		562,64
Résultat		
<b>Total</b>	<b>3027,64</b>	<b>3027,64</b>
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>		<b>9274,32</b>

**BILAN**

ACTIF		PASSIF	
Terrain	65 000,00	Capital	77 900,00
<b>Actf immobilisé</b>	<b>65 000,00</b>	report à nouveaux	-3 468,32
créances	0,00	résultat 2018 déficite	562,64
creances	820,00		
Crédit coopératif	9 274,32	Dettes michel	100,00
<b>Actit circulant</b>	<b>10 094,32</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>75 094,32</b>	<b>TOTAL</b>	<b>75 094,32</b>

L'examen du bilan financier fait ressortir, à nouveau, que l'assurance coûte très cher, ainsi que la location 2018 de la salle municipale (*Nota: pour 2019, M. le maire a accepté de louer la salle municipale pour 50 € à la SCI Terres du Fougueyra malgré le fait que son siège social soit basé sur Bordeaux*).

Il est demandé aussi par l'assistance si tous les loyers ont été réglés à temps. La co-gérance précise qu'à ce jour, tous les fermages ont été réglés ; et pour l'année 2019, Laure a déjà réglé son fermage.

Vote du Bilan financier : résultats

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

### **3. Divers – Projets**

#### *3.1. Mouvement de parts*

Des demandes de vente ont été enregistrées pour 22 parts correspondant à 5 sociétaires.  
Ces 22 parts ont été immédiatement rachetées par 9 sociétaires présents ou contactés par téléphone.

#### *3.2. Projet de création d'un chemin d'accès chez Marion*

Des devis ont été demandés à une entreprise concernant :

- a) la réfection du chemin sud jusqu'à la limite des parcelles de Marion
- b) la création d'un nouveau chemin depuis la route pour que Marion ait un accès direct sur ses parcelles et puisse aller jusqu'au bâtiment qu'elle souhaite faire construire
- c) la création d'un chemin, empruntant le chemin actuel sur 50m et bifurquant ensuite vers les parcelles de Marion

Parallèlement, des renseignements ont été pris auprès du Département pour savoir quelles étaient les démarches à suivre pour déclarer ce type de travaux.

Au vu des devis pour les scénarios b et c, certains sociétaires présents ne souhaitent pas que ce type d'intervention soit réalisé ; par ailleurs, il ne semble pas judicieux à d'autres de créer un chemin d'accès qui passerait à proximité immédiate du puits que Marion a fait creuser.

Le scénario a proposé par l'entreprise est également coûteux et ne correspond pas aux termes des obligations auxquelles est soumise la SCI par rapport à l'entretien du chemin. Le texte relatif à la servitude précise que le chemin doit être remis en état à l'identique, c'est-à-dire avec de la grave.

*Les sociétaires demandent donc aux gérants de prendre contact avec le maire pour savoir à quel moment il serait possible de disposer de la grave. Quand la date sera connue, il sera fait appel aux bonnes volontés (au moins 5 à 7 personnes) pour venir aider à étaler et tasser la grave. La gérance enverra à la SCI Bonnet et à J. Bonnet une lettre en RAR pour l'informer de la date de réalisation des travaux d'entretien ; en rappelant qu'il s'agit d'une décision prise en AG en date du 13/10/2019, et en faisant référence au texte relatif à l'entretien de la servitude (précisé dans l'acte d'achat des terres).*

#### *3.3. Projet de création d'un sentier botanique et de découverte de l'environnement sur les Terres du Fougueyra*

Le mouvement « Transition au fil de l'eau » de Flaujagues a répondu à un appel à projet lancé par le Conseil Départemental afin de bénéficier d'un financement pour faire une étude de faisabilité en vue de la création d'un sentier botanique qui partirait des jardins de la prêle, irait vers l'ancien verger et jusqu'au bord de Dordogne. Un expert botaniste apportera son concours pour réaliser ce sentier de découverte.

Seront à voir, en particulier, les questions relatives au parking, à l'accueil du public, à l'assurance, etc..

*Les sociétaires donnent leur accord de principe à ce projet qui paraît intéressant. Il faudra voir, en temps voulu, en quoi la SCI est impliquée dans ce projet.*

#### *3.4. Parcelles au lieu-dit « les Paillassottes »*

La SCI est propriétaire de 2 parcelles : 132 et 139 (taillis et prairie), qui sont situées de l'autre côté de la route départementale. Surfaces en jeu : parcelle 132 = 20a et 43ca ; parcelle 139 = 45a et 35ca.

*Les participants demandent à la co-gérance de s'occuper de vendre ces 2 parcelles afin d'avoir une propriété regroupée.*

### **4. La parole aux fermiers**

#### **• Marion**

Sa production, sa clientèle et son chiffre d'affaire se développent. Elle a 2 serres actuellement ; la 3<sup>e</sup> serre montée au printemps a été arrachée par le vent. Marion va la remonter prochainement.

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 ; a des projets sur St Emilion.

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
- la construction d'un bâtiment en bois sur pilotis, d'une surface d'environ 80m<sup>2</sup>, multifonctionnel (bureau, stockage des récoltes et du matériel, accueil du public).
- créer une entrée plus proche d'accès pour aller à son futur bâtiment : en empruntant le chemin actuel sur 50m et ensuite en tournant vers la gauche et en faisant un passage busé au-dessus du fossé.

Ces points font l'objet d'une discussion et il est précisé à Marion que :

- Cependant, les co-gérants ne cachent pas qu'ils ne pourront pas poursuivre pendant très longtemps leur mission et qu'il serait donc souhaitable pour chaque fermier de voir quels moyens mettre en œuvre pour pouvoir acquérir assez vite le terrain qu'il a en fermage.
- En ce qui concerne l'implantation d'un bâtiment il faut obtenir l'autorisation du bailleur et voir auprès de l'administration quelles sont les techniques à utiliser pour pouvoir avoir l'autorisation de construire en zone rouge du PPR

Autre information : le terrain qui jouxte celui de Marion était à vendre. C'est une de ses connaissances qui l'a acheté ; il y fera du maraichage, des petits fruits, etc... .

#### • **Laure**

Absente, mais a laissé un message aux co-gérants.

L'année 2019 a été difficile à cause de la sécheresse, avec un souci par rapport à la pompe qui était à sec à cause du niveau très bas de la Dordogne.

En ce qui concerne ses projets, dès cet automne Laure va recommencer des plantations. Les anciens fraisiers sur les premières buttes en place vont être arrachés avant l'hiver pour permettre à ces dernières de se régénérer pendant les années à venir. Elle va faire un test de plantation de framboisiers au milieu du verger. Et continuer de planter des arbres et arbustes pour faire des délimitations de petites parcelles afin de faire d'avantage d'ombre sur son terrain et ses nouvelles plantations. Un amendement est prévu avec un fertilisant contenant du guano, utilisé par les producteurs de kiwis bio du secteur.

Au printemps prochain Laure va organiser des chantiers pour monter les tunnels et planter 5 000 nouveaux plants de fraisiers. Il est également prévu de semer des bandes fleuries entre les plantations pour les insectes et préparer de nouveaux terrains avec des engrais verts.

Laure va mettre en place des cuves pour récupérer de l'eau et envisage de faire creuser un puits.

Les arbres du taillis (ancien verger) vont être élagués pour une meilleure sécurité et surtout pour que les branches ne tombent pas sur les ruches qui ont été installés par un collègue apiculteur. Il est prévu également de faire un entretien de la végétation en bordure de Dordogne en particulier dans le cadre de l'ouverture du chemin botanique).

#### • **Julien**

Absent

L'ensemble des points ayant été abordé, l'AG est déclarée terminée.

Remerciements à tous

La Présidente de l'assemblée générale 2018, Mme F. Gross, Co-gérante