

Société Civile Immobilière **"Terres du Fougueyra"**

14 rue Ferdinand de Lesseps
33000 Bordeaux

Compte-rendu de l'AG SCI Terres du Fougueyra du 11 septembre 2011

La première assemblée générale est ouverte.

le quorum qui correspond à la moitié des sociétaires (soit 187 pour un total de 374) n'est pas atteint car il est annoncé 62¹ 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

Françoise Gross ouvre l'assemblée générale en remerciant tous les sociétaires présents qui se sont investis en vue de l'installation de Julien mais aussi du respect de la terre.

Ses remerciements vont également vers Julien et Céline qui nous accueillent ce 11 septembre et nous ont fait découvrir, à travers la visite de ce matin, tous les nouveaux travaux importants réalisés sur la propriété.

Elle rappelle l'origine du collectif et les aides compétentes apportées par un juriste, un comptable, une notaire et Denise et Daniel Vuillon à l'origine des amap en France. Toutes et tous ont apporté leur expérience, leur soutien dans les séances de travail, assemblées publiques et les conférences.

Les maîtres mots Solidarité, Respect, Convivialité chers à notre mouvement sont particulièrement mis en avant dans certains livres comme ceux d'Annie Veidknet, à l'origine des premières AMAP de Midi- Pyrénées et qui a participé à la création et à l'action du Réseau des AMAP de Midi-Pyrénées [Editions Loubatières : Amap - Histoire Et Expériences]. Ce livre peut être utile pour l'action : « nous l'avons fait, vous pouvez le faire ». Il existe aussi les livres de Pierre Rabhi dont le dernier « Vers la Sobriété Heureuse » (Ed. Actes Sud, avril 2010) P. Rabhi anime régulièrement des conférences ou des ateliers sur les thèmes de la simplicité volontaire et de la décroissance.

Françoise G. présente ensuite les quatre gérants de la SCI (Nicole Cecchin, Didier Guyot, Michel Nivelles et elle-même) ainsi que les assesseurs (Brigitte Thomas et Catherine Taverny).

RAPPORT D'ACTIVITÉS

Didier G. informe que la réfection du chemin d'accès a été faite avec un aménagement de 3 dégagements tout le long afin de faciliter la circulation des véhicules dans les deux sens. Cet investissement a été fait avec l'accord des sociétaires (vote AG 2010). La SCI a payé 630,60 € (voir bilan financier ci-après).

Il parle ensuite de la plantation des haies réalisée sur 500 mètres linéaires à l'aide de 653 plants d'arbres aux essences variées (chêne vert, chêne pédonculé, néfliers, charmes, noisetiers etc). Ce chantier de plantation a été réalisé grâce aux conseils techniques de l'association « arbres et paysages de Gironde » avec des financements

¹ 62 personnes présentes et représentées ont été annoncées à l'AG, mais ce chiffre correspond à une erreur de comptage. La reprise des feuilles de présence a permis de comptabiliser un total de 96 sociétaires présents et représentés.

Société Civile Immobilière "Terres du Fougueyra"

14 rue Ferdinand de Lesseps
33000 Bordeaux

du département et de la Région. Les plants ont été mis en place avec les membres de l'Amap de Castillon et de Cata33.

Aucune question n'est posée

Séance de votes / rapport d'activités : aucun vote contre, aucune abstention, le vote est oui à l'unanimité

BILAN FINANCIER

Nicole rappelle que le capital de la SCI a été arrêté en janvier 2009 à 78400€ et que le bail à ferme de Julien se monte à 1200€/an (2 fois 665 € dans l'année en juin et en décembre). Julien a été exonéré pour sa première année (2009) et le bail dû en 2009 a été échelonné sur les autres années ce qui amène à un fermage encaissé de 1350 € en 2010.

Nicole présente le détail des mouvements financiers et les résultats 2010.

Détail des Mouvements Financiers 2010		
	Dépenses	Recettes
Solde en banque au 1er Janvier 2010		6 946.64 €
Fermages encaissés en 2010		1 350.00 €
Produit Divers		5.67 €
<i>Fournitures Bureau</i>		
Assurances	171.16 €	
Grefe Tribunal Commerce	125.83 €	
Echo Judiciaires Girondins	90.98 €	
1/3 Réfection Terrain	630.60 €	
Affranchissement	26.88 €	
Frais Bancaires	30.00 €	
Impôts Fonciers	279.00 €	
S/Total	1 354.45 €	1 355.67 €
Solde en banque au 31 Décembre 2010		6 947.86 €

Société Civile Immobilière "Terres du Fougueyra"

14 rue Ferdinand de Lesseps
33000 Bordeaux

Résultat 2010		
Revenus Fonciers	1 350.00 €	
Divers	5.67 €	
Total Recettes	1 355.67 €	1 355.67 €
Fournitures Bureau	0.00 €	
Assurances	171.16 €	
Frais d'Actes et Contentieux	216.81 €	
Frais Réunions Sociétaires	0.00 €	
Affranchissement	26.88 €	
Frais Bancaires	30.00 €	
Impôts Fonciers	279.00 €	
Frais Réfection chemin	630.60 €	
Total Charges	1 354.45 €	-1 354.45 €
Résultat 2010		1.22 €

Comptes Annuels au 31/12/2010

Bilan - Actif				Bilan - Passif			
Terrain			65 000.00 €	Capital report à nouveau			78 400.00 € 5 348.56 €
				Résultat 2010			1.22 €
Actif Immobilisé			65 000.00 €	Capitaux Propres			73 052.66 €
Créances				Dettes diverses			
Débiteurs Divers			1 270.00 €	Créiteurs Divers			165.20 €
	Fermage	1 270.00 €		Cata 33	165.20 €		
Disponibilités							
Crédit Coopératif			6 947.86 €				
Actif Circulant			8 217.86 €	Dettes			165.20 €
TOTAL GENERAL			73 217.86 €	TOTAL GENERAL			73 217.86 €

Questions : la réserve engendre t'elle des intérêts ?

Réponse : non, la SCI ne cherche pas à placer l'argent – par principe et parce que cela s'avèrerait peu rentable dans tous les cas

Questions : pourquoi ne pas investir les 1000 € qui vont être disponibles tous les ans ?

Société Civile Immobilière **"Terres du Fougueyra"**

14 rue Ferdinand de Lesseps
33000 Bordeaux

Réponse : aucun budget prévisionnel n'était proposable pour cette AG car Julien n'a demandé aucun investissement - ce dernier confirme qu'il n'a pas de demande à l'heure actuelle.

Michel N. explique que la SCI n'est pas obligé d'investir annuellement le reliquat – elle peut capitaliser afin d'acheter une serre (exemple). Le loyer sert uniquement à régler les charges fixes de la SCI, les assurances, les impôts fonciers. Le montant de ce loyer réglé par Julien a été calculé en fonction de ces charges et n'a pas vocation à servir de placement « financiers ».

Séance de votes

Le 1^{er} vote porte sur le bilan financier

aucun vote contre, aucune abstention, le vote est oui à l'unanimité

Le 2nd vote concerne le rapport d'activité

aucun vote contre, aucune abstention, le vote est oui à l'unanimité

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

- 1. Démission de Nicole Cecchin de la gérance.**
- 2. Demande de vente de 5 parts de la part d'une sociétaire**
- 3. Vente de la parcelle de Cuchot**

A l'occasion de l'énoncé de cette seconde partie débute un débat à partir d'une question posée dans l'assemblée sur la possibilité de faire don de ses parts à Julien.

Les gérants rappellent que la forme juridique de la SCI ne permet pas de dons. Chaque transaction quelque soit son prix a un double coût, chez le notaire pour l'acheteur, au tribunal du greffe pour la SCI. Ni la SCI, ni Julien n'ont intérêt au rachat progressif des terres. La meilleure solution pour ce dernier est de les racheter – s'il le souhaite – en une ou deux fois et que la SCI évite des transactions trop nombreuses.

Il est rappelé que la forme SCI a été choisie - avec ses contraintes - pour s'intégrer dans un système économique concret et reconnu mais alternatif (par son objet et l'écriture coopérative des statuts).

Une personne dans l'assemblée demande si Julien est obligé de racheter les parts. Il est rappelé que le choix du collectif à la construction du projet - différent en cela des projets menés par Terres de lien, par exemple - était de permettre le rachat des parts. Mais ce n'est aucunement une obligation. Le bail de Julien est un bail à ferme qui le protège. Il peut rester fermier à vie, s'il le souhaite, tant qu'il en respecte les clauses. De son côté, il peut interrompre le bail tous les 9 ans.

Société Civile Immobilière **"Terres du Fougueyra"**

14 rue Ferdinand de Lesseps
33000 Bordeaux

1. Démission de Nicole Cecchin de la gérance.

Nicole Cecchin a fait parvenir aux autres gérants une lettre de démission qui est présentée devant l'assemblée, conformément à ce qui est prévu dans les statuts. Nicole précise que son départ n'est pas lié à des problèmes de gérance mais à des problèmes personnels.

Les gérants proposent à l'assemblée la candidature de Catherine Taverny, membre fondateur du collectif CATA et de la SCI.

Didier G. précise qu'il est important que les sociétaires envisagent dans un futur proche la possibilité de devenir eux aussi gérants ou à défaut de s'investir dans la gestion de la SCI en y apportant leurs compétences (exemple : faire la comptabilité...)

Nicole C. rappelle, suite à une question, que les statuts prévoient 4 gérants pour une gestion plus collective et plus aisée (pour toute démarche officielle, seule la présence de 2 gérants est requise)

Françoise G. demande si un membre de l'assemblée propose sa candidature. La réponse est négative.

3^{ème} vote : la candidature de Catherine Taverny à la gérance de la SCI est adoptée à l'unanimité

2. Demande de vente de 5 parts de la part d'une sociétaire (500€)

Nicole C. présente la demande et rappelle la procédure inscrite dans les statuts.

La personne vendeuse doit informer la gérance (par lettre recommandée accusé de réception) de son souhait de vendre 6 mois avant la clôture de l'année sociale. Elle doit dans un premier temps chercher un vendeur parmi ou en dehors du groupe des sociétaires. Si le vendeur ne trouve pas d'acheteur, l'offre de vente doit ensuite être proposée aux sociétaires. Pour finir, la SCI peut acheter ces parts sur ses fonds propres si approvisionnés.

Elle précise qu'un dysfonctionnement de la gérance n'a pas permis que soit proposé l'achat des parts à l'ensemble des sociétaires avant l'AG.

La proposition de rachat est donc faite aux seuls sociétaires présents à l'AG. Aucune réponse positive.

Pour ne pas retarder la procédure de la vente et dans la mesure où la SCI possède un fond de réserve le permettant, les sociétaires choisissent d'acheter les parts de la personne demandeuse à partir des fonds propres de la SCI.

4^{ème} vote : achat par la SCI des 5 parts proposées à la vente : vote à l'unanimité.

Une sociétaire demande à l'assemblée de prendre en compte sa demande de vente de sa part.

Nicole C. lui rappelle la procédure, qui ne permet pas de prendre en compte sa demande à ce moment.

Brigitte T. intervient en précisant que la volonté du collectif à l'écriture des statuts était bien de ne pas faciliter les transactions de parts, même si aujourd'hui le fond de réserve permet de répondre relativement facilement à la demande d'achat. La prise de part dans le capital est bien un engagement en faveur de l'installation de Julien. Trop de demandes de vente mettraient en péril son exploitation en déstabilisant la SCI.

Société Civile Immobilière "Terres du Fougueyra"

14 rue Ferdinand de Lesseps
33000 Bordeaux

3. Vente de la parcelle de Cuchot

Les gérants rappellent les termes du débat qui s'est déroulé lors de la dernière AG.

Cette parcelle dite « orpheline » parce qu'isolée et éloignée des terres exploitées par Julien, représente 17 ares et est située sur des terres utilisées par un fermier pour son élevage de vaches.

Cette parcelle ne figure pas dans le bail de Julien et celui-ci n'a pas d'objectif particulier la concernant.

La propriétaire était prête à acheter l'année dernière. Elle n'a pas été recontactée cette année.

La dernière AG avait débattu sur l'intérêt ou non de garder cette parcelle, soit pour l'usage des sociétaires ou encore des habitants (pour des jardins partagés par exemple..) soit pour avoir un pied sur une terre et maîtriser ainsi son utilisation (en cas de production d'OGM, constructions, par exemple...).

Les sociétaires n'avaient pas tranché lors de la dernière AG et ils reprennent le débat.

Michel N. rappelle la petitesse de la parcelle et expose l'importance pour les exploitations d'avoir des terres d'un seul tenant et le danger des terres « verrues ». Maintenir ou exploiter cette parcelle sur la terre d'un fermier ne paraît pas cohérent avec la démarche de soutien aux paysans.

5^{ème} vote : l'assemblée mandate les gérants pour négocier la vente de cette parcelle : vote à l'unanimité moins 1 voix contre, et lui donne sa confiance sur les termes de la négociation : vote à l'unanimité moins 1 abstention.

Questions diverses

Pour l'AG 2012, il est convenu que les gérants devront réfléchir aux perspectives à différentes échéances (à 1, 5, 10 ans).

Une commission comptabilité ouverte aux sociétaires est proposée afin de bénéficier des compétences existantes dans ce pool.

Echange de l'assemblée avec Julien

Julien est satisfait du travail accompli sur l'exploitation qui devrait lui rendre la vie plus facile, et plus généralement de cette année écoulée malgré le climat peu favorable.

La plantation des haies a été un gros chantier. Elle a 2 objectifs : protéger les cultures du vent et des produits nocifs venant d'autres exploitations, mais aussi de rétablir la biodiversité et le retour des oiseaux, premiers insecticides et friands de chenilles...

Concernant le verger, Julien a commencé à le nettoyer et continue de le faire pendant ses « temps de loisirs » car il ne compte pas l'exploiter pour la production de fruits : il y aurait trop de travail pour le réhabiliter.

A la proposition d'une personne de l'assemblée d'organiser un chantier avec les sociétaires pour nettoyer cette parcelle, ou encore de dégager des fonds pour employer des professionnels, Julien répond que la première

Société Civile Immobilière "Terres du Fougueyra"

14 rue Ferdinand de Lesseps
33000 Bordeaux

solution est trop risquée pour les personnes car il y a manipulation de machines et que la deuxième est sans aucun doute trop coûteuse.

Par contre il voudrait y installer des animaux (poules, oies, cochons...) et l'utiliser en espace éducatif et de loisir pour les enfants et leur parents afin qu'ils découvrent tous les aspects d'une exploitation.

Il souhaite proposer aussi de récolter directement les fruits sur les arbres.

Par ailleurs, il a planté et compte encore planter des fruitiers sur le terrain, particulièrement sur les haies.

Aujourd'hui, grâce à l'AMAP, Julien écoule 53 paniers. Son objectif est d'atteindre les 60 paniers.

A la question de savoir si Julien compte embaucher quelqu'un pour augmenter la production, Julien répond que c'est surtout un salaire pour Céline qu'il espère dégager. Cela lui semble possible d'ici 2 ans car il n'y a plus de gros investissement à faire prochainement.

Pour terminer sur cette question, **l'assemblée mandate les gérants pour organiser une commission de réflexion sur l'utilisation du fond de réserve de la SCI** avec l'objectif de faire baisser ou en tous cas ne pas augmenter le coût du terrain en cas de rachat par Julien.

L'ensemble des points à l'ordre du jour et les questions diverses ayant été abordés, plus personne ne demandant la parole, l'AG est déclarée terminée.