

GFA de Pierrefitte



La présente société est issue de la volonté des associé(e)s de réaliser ensemble un projet favorisant la coopération et la mutualisation des moyens, respectueux de l'environnement.

[...]

La volonté des associés est également de favoriser l'accès à la terre aux paysannes et paysans, de sortir le foncier agricole de la spéculation et de conserver la vocation agricole des terres acquises par le GFA.

Le GFA de Pierrefitte est un GFA bailleur

Il ne peut pas exploiter en son nom

Toutes les parcelles doivent être
données à bail

L'usage du bien est réservé exclusivement
aux locataires

GFA

**Les
fermier.e.s**

- Preneurs/euses à bail
- Engagements vis-à-vis des associé.e.s
- Membres du comité de gérance

Ce sont les seuls usager de la ferme

**Les
associé.e.s**

- Co-proprétaires d'une part indivise de la propriété
- Prennent part aux décisions prises en AG
- Engagements vis-à-vis des fermier.e.s

Location des
terres et des
bâtiments

Gestion des
abonnements
assurances
etc.

GFA

```
graph TD; GFA[GFA] --> A[Location des terres et des bâtiments]; GFA --> B[Gestion des abonnements assurances etc.]; GFA --> C[Maintien d'une utilisation agricole.]; GFA --> D[Pérennité et développement de la ferme];
```

Pérennité et
développement
de la ferme

Maintien
d'une
utilisation
agricole.

Prises de décisions

1 part = 1 voix C'est la loi !

Toutefois maintenant qu'on est au complet on peut en discuter !!!

Notre objectif est de fonctionner au maximum au consensus.

Néanmoins pour éviter d'éventuels blocages à répétition nous avons défini dans les statuts des règles de majorité pour les décisions prises :

Modalités à définir dans le règlement intérieur

En Assemblée Ordinaire

majorité aux 2/3

Quorum :

La moitié du capital
la totalité des fermier.e.s

En Assemblée Extraordinaire:

majorité aux 3/4

Quorum:

Les $\frac{3}{4}$ du capital
La totalité des fermier.e.s

**Certaines décisions sont prises à l'unanimité dans
les conditions de quorum de l'assemblée**

Extraordinaire :

**Fusion, scission, dissolution, exclusion d'un.e
associé.e, emprunt bancaire**

En assemblée ordinaire

- le retrait d'un associé (cf art.18) et de la fixation de ses modalités
- L'agrément d'un nouvel associé
- l'administration et la gestion du groupement ;
- la nomination et la révocation des gérants ;
- le rapport annuel de la gérance sur les affaires sociales, les comptes de l'exercice, l'affectation et la répartition des résultats ;
- l'augmentation du capital social dans une limite de 20000€, par la création de parts sociales ou par augmentation de la valeur de la part sociale ;
- attribution, modification, renouvellement et résiliation de tous baux ;
- Les travaux de construction, reconstruction, aménagement ou amélioration de son patrimoine immobilier ;
- l'autorisation de posséder plus d'un quart des parts sociales ;
- Fixe la valeur de la part sociale pour les cessions de parts
- dans tous les cas où la décision ne relève pas de l'assemblée extraordinaire

L'assemblée extraordinaire

- la prorogation de la société
- la modification du mode d'administration de la société et des pouvoirs de la gérance
- la modification du mode de réunion et de délibération des assemblées ;
- l'exclusion d'un associé
- la réduction de la durée de la société ou sa dissolution anticipée;
- la scission de la société en deux ou plusieurs autres sociétés de même forme ;
- la fusion de la société avec toutes autres sociétés de même forme ;
- la dissolution du groupement et la nomination d'un ou de plusieurs liquidateurs ainsi que la détermination de leurs pouvoirs ;
- toute acquisition, aliénation ou échange portant sur des immeubles ;
- augmentation du capital social supérieure à 20 000€, par la création de parts sociales ou par augmentation de la valeur de la part sociale ;
- tout emprunt contracté et toute garantie accordée par le groupement ;
constituer des hypothèques sur un immeuble social ou des nantissements ;

Consultations écrites

Toutes les décisions peuvent résulter d'une consultation écrite envoyée par courrier recommandé avec AR.

La Gérance

Les gérant.e.s sont nommé.e.s en AGO pour une durée de 2 ans

Comité de gérance composé des fermier.e.s

Ils/elles appliquent les décisions prises en AG :

- Conclusion des baux
- Dépenses autorisés

Ils/elles gèrent aussi les affaires courantes du GFA :

Paiement des factures

- Encaissement des loyer
- Dépenses jusqu'à 2000 euros par an (soumis à l'accord du comité de gérance)
- préparation des AG

A l'égard des créanciers du groupement, les associés sont indéfiniment tenus au passif social, proportionnellement à leur part dans le capital social. Dans leurs rapports respectifs, les associés sont tenus des dettes et engagements chacun dans la proportion de leurs droits sociaux une fois que la société ait été préalablement et vainement poursuivie par les créanciers.



Certaines décisions sont prises à l'unanimité dans les conditions de quorum de l'assemblée

Extraordinaire :

Fusion, scission, dissolution, exclusion d'un.e associé.e, emprunt bancaire

Le capital social

Capital social : 162 000 euros

C'est la valeur nécessaire pour acquérir la ferme et réaliser les travaux indispensables au démarrage de nos activités.

Le GFA de Pierrefitte a opté pour un capital variable.

Le capital maximum est fixé à 250000

Le capital social représente la valeur de la société et donc de la part sociale

Il prend en compte le patrimoine immobilier de la société ainsi que son patrimoine financier

La valeur des parts sociales est votée en AO

Des augmentations de capital pourront être décidées en assemblée

Toute augmentation supérieure à 20000€ ou changement des valeurs maximales et minimales sera décidée en AGE

Répartition du capital

Les fermiers :  40 000 euros
(3 fermiers)

Les associés :  120000 €

Total: 160000€

Prévisionnel d'investissement

Investissements	162 533,00 €	Capital social	162 000 €
Compteur eau	1 340 €		
Distribution eau potable	650 €		
Compteur électrique	1 343 €		
Mise aux normes électriques	3 500 €		
Réseau primaire d'irrigation	3 000 €		
Station pompage	300 €		
Nettoyage	800 €		
Chemin d'accès	2 200 €		
Foncier	125 000 €		
Matériel	10 000 €		
Frais de notaire	11 000 €		
Bardage	300 €		
Fenêtres nurserie	100 €		
com bluebees	1 200 €		
Clef des champs	1 800 €		
Toiture à refaire (atelier)			
Ragréage nurserie			

Prévisionnel d'activité 2020

Charges	2020	Produits	2020
Provisions			
ABONNEMENTS	2 262,82 €	Produits	4352
Eau potable	60,14 €	Loyers	2952
Eau irrigation	900,00 €	Participation taxe foncière	500
abonnement electricité	600,00 €	Remboursement eau irrigation	900
ASSURANCES			
Tracteurs	200,00 €		
Bâtiments/terres	502,68 €		
Taxes	1 000,00 €		
Foncier	1 000,00 €		
ordures ménagères			
Services extérieurs	380,00 €		
Frais de tenue de compte	80,00 €		
Frais d'enregistrement	300,00 €		
TOTAL CHARGES	3 642,82 €	TOTAL PRODUITS	4 352,00 €
RESULTAT D'EXERCICE	709,18 €		

Attribution des charges

GFA

Charges administratives
(ex: publications,
enregistrement, frais de
notaire etc.)

la moitié de la
taxe foncière

Consommations,
eau et électricité

Fermier.e.s

Payement des
loyers

La moitié de la
taxe foncière

Provisions sur
charges

*Remboursement
par les fermier.e.s*



Rémunération

Pas de rémunération des associés, c'est une épargne solidaire.

Néanmoins, afin de ne pas léser les associés du GFA , des augmentations de capital pourront être décidées en Assemblée

Principes régissant l'attribution du financement des infrastructures

GFA

- Améliorations Foncières
- Mises aux normes électriques,
- Adduction d'eau potable
- Réfection des bâtiments (toitures etc.)

Zones floues

Portes, fenêtre, électricité, chemins d'accès, etc.

Décisions prises en assemblée ordinaire

Fermier.e.s

- Infrastructures liées à l'activité:
- installations électriques liées à l'activité
- isolation d'un bâtiment
- implantation d'une structure pour tuteurer le houblon,
- création d'une mare,
- montages de serres ,
- implantation d'un verger etc.

Pas d'autorisation à demander au GFA

Infrastructures et fermage

Le/la fermier.e peut légalement créer des infrastructures agricoles ne détériorant pas le bien

Solution 1

Demande d'autorisation du/de la fermier.e au GFA

Acceptation par le GFA

Financement de l'infrastructure par le/la fermier.e

le GFA devra indemniser le/la fermier.e à hauteur de la valeur comptable de l'infrastructure si il à autorisé l'amélioration

Danger

Solution 2

Création de la structure sans autorisation

Financement de l'infrastructure par le/la fermier.e

Aucune indemnisation de l'infrastructure

Solution 3

Proposition de l'infrastructure en AGO

Validation par l'AGO

Dépôt des sommes sur le compte du GFA

Paiement de l'infrastructure par le GFA

Augmentation de capital par la création de parts sociales attribuées au/à la fermier.e

Logement

La ferme ne dispose pas de logement et se trouve en zone agricole

Les fermier.e.s qui le désirent pourront installer un habitat léger.

La demande d'une dérogation pour la construction d'un logement en dur est envisagée à moyen terme afin de garantir la pérennité des activités des fermier.e.s

Augmentations du capital social

Plusieurs possibilités

Augmentation de la valeur de chaque part

Cette augmentation peut intervenir dans 2 cas

Pour des futures cessions de parts , réévaluation de la ferme afin de ne pas léser les associé.e.s

Financement par le GFA d'une amélioration foncière ou d'un achat de terres

La valeur des parts est votée chaque année en AO pour l'année suivante

Cession des parts

Pour une question de stabilité, **pas de vente de parts les 5 premières années** sauf pour l'entrée d'un.e fermier.e.s.

Néanmoins, pour un motif grave et légitime, des parts peuvent être vendues avant si un acheteur.euse est identifié.e.

Les fermier.e.s s'engagent à partir de la 5ème année à racheter 5 000 euros de parts une fois tous les 5 ans si aucune solution autre n'a pu aboutir.

La cessions de parts entre associés est libre.

Toute autre type de cession de parts est soumise à agrément de l'assemblée ordinaire (majorité 2/3).

