

# Procès-Verbal des délibérations en Assemblée Générale Ordinaire du 04/07/2021

L'an deux mille vingt et un  
Le quatre juillet  
à quatorze heures,

Les associé.e.s du Groupement Foncier Agricole de Pierrefitte dont le siège est lieu-dit Pierrefitte, 31800 Saint-Marcet, se sont réunis en assemblée générale ordinaire par le biais d'une visioconférence, avec possibilité de suivre la réunion également par téléphone sur convocation de la gérance en date du 18 juin 2021.

Les personnes présentes à la visioconférence par connexion vidéo ou téléphone se présentent et sont enregistrées par le secrétaire de séance.

M. Simon Dessaivre, associé du GFA est le président de séance.

## **La réunion débute à 14h10.**

M. Simon Dessaivre déclare l'assemblée générale ordinaire du GFA de Pierrefitte ouverte.

Madame Herrade Jaeger (représentant l'associé Nans Cayuela) est secrétaire de séance, aidée de madame Nathalie Faisans.

## Vérification du quorum

L'enregistrement de la visioconférence permet de constater que sur les 72 associé.e-s du GFA, 34 associé.e.s sont présents, représentés, ou ont voté par correspondance et possèdent 222 parts sur les 329 parts du GFA, soit plus de 50% (quorum de l'AGO). Trois fermiers assistent à la réunion (Julien Barousse, Pierre Crosnier et Emilie Teisseire), et le quatrième (Julien Boudou) est représenté.

En conséquence l'assemblée peut valablement délibérer.

### Associé.e.s présent.e.s :

Nom Prénom	Nombre de parts
BAROUSSE Aude	1
BAROUSSE Francis	2
BAROUSSE Julien	20
BARRERE Rémi	1
BOUDOU Sandrine	7
CAYUELA Nans	3
CROSNIER Pierre	20
DE GIVRY Béatrice	4
DESSAIVRE Simon	2
DUROUX / WHITEHOUSE Carlyn	1
DUROUX Thomas	1

DUTHEIL DE LA ROCHERE Pierre-Marie	1
FAISANS Nathalie	4
IGLESIAS Rachel	40
MARICHAL-DAVOIS Françoise	2
MOUTIN Claire	1
NE Frédéric	10
NESTOR Eileen	2
RONSSIN Francois	2
TEISSEIRE Emilie	10
THOURAULT Aurore	4
TORRES Mathieu (présent jusqu'à 14h50)	1
VAN LICHETERVELDE Kévin	2
VAN LICHETERVERDE Marieke	10
<b>Total des parts</b>	<b>151</b>

Associé.e.s absent.e.s ayant donné procuration :

Nom Prénom	Nombre de parts	Mandataire
BOUDOU Julien	40	BOUDOU Sandrine
COURTIADÉ Carine	1	BAROUSSE Julien
FAURIE Didier	1	BAROUSSE Julien
KIEFFER Julie	2	TEISSEIRE Emilie
MAUREL Jean-François	1	DESSAIVRE Simon
MONTEIRO Claire	2	BOUDOU Sandrine
TORRES Mathieu (départ à 14:50)	(déjà compté parmi les présents)	TEISSEIRE Emilie
<b>Total des parts</b>	<b>47</b>	

Associé.e.s absent.e.s ayant donné des consignes de vote par correspondance :

Nom Prénom	Nombre de parts
ANIESA Léo	1
GODARD Jean Pierre	20
ROBERT Fabien	1
VERNETTE Romain	2
<b>Total des parts</b>	<b>24</b>

Soit **222** parts au total.

Sur les **329** parts du GFA, le quorum de la moitié des parts (165 parts) est bien atteint.

### Lecture d'un texte de Julien Boudou

Julien Boudou, fermier du GFA, n'étant pas présent, a donné procuration à Sandrine Boudou pour le représenter lors de cette AG, et l'a également chargée de lire un texte préparé la veille au matin, n'engageant que lui, pour exprimer son point de vue sur la situation globale de la ferme et son avis sur l'AG et son ordre du jour.

Ce texte est retranscrit ici :

"Bonjour,

*Je ne serai pas présent lors de cette AG , non que je n'ai rien à dire , mais parce que je n'aurais pas été en pleine possession de mes moyens et que je ne suis plus en capacité d'absorber les coups . Ne souhaitant pas pour autant bloquer quoi que ce soit par mon absence, Je donne donc ma procuration pour les votes à Mme Sandrine Boudou.*

*Je ne reviendrai pas sur les problématiques liés à l'attitude de M. Barousse à mon rencontre, j'ai essayé de faire comprendre la situation d'abord pour protéger mes intérêts et ceux du GFA et de ses valeurs , ensuite pour me défendre des graves accusations portées à mon rencontre . La seule chose que j'ajouterai aujourd'hui à ça , c'est que la situation est dramatique humainement , dangereuse , que ce ne sont pas des « gamineries » comme certains échanges ont pu le faire penser mais des actes lourds de conséquences.*

*La tournure qu'a pris ce projet avec le montage d'un GFA ( comme au Larzac ! ) qui intègre de nombreux associés , qui dissout la propriété privée au nom d'un bien collectif , qui protège les terres agricoles de la spéculation et des pratiques toxiques , j'y ai vraiment cru , et c'était beau !*

*Je me sens aujourd'hui trahi et traître . Trahi parce que tout ce dont j'ai rêvé, tout ce que j'ai déjà réalisé est en train d'être anéanti . Traître parce que j'ai participé à la création de ce projet , que je vous l'ai d'une certaine manière « vendu » en vous garantissant un certain nombre de choses qui sont aujourd'hui remises en question ou simplement irréalisables dans un tel contexte. J'ai fait tout mon possible pour que le collectif vive , que le GFA soit géré , que la philosophie de ce grand projet s'épanouisse . Et le résultat est là, mais il est coupé net dans son élan ...*

*Mon grand père était un paysan , un peu poète , un peu anar, mais ça n'était pas vraiment son choix d'être là . Pour ma part j'ai rêvé de devenir paysan , puis j'en ai fait le choix et je le suis devenu .Aujourd'hui j'en éprouve les luttes : en me battant pour avoir accès à la terre et conserver mon outil de travail , pour être indépendant et ne pas me faire écraser par plus gros que moi ,mais aussi en créant du lien social , en participant à des dynamiques locales , en cherchant à m'intégrer dans les formes de solidarités déjà en place ou en à en créer de nouvelles .*

*Pour revenir à l'ordre du jour et à la question des travaux.*

*Je ne ferai pas une nouvelle liste des contradictions dans les divers argumentaires de M. Barousse pour obtenir des associés qu'ils votent ces travaux.*

*J'attire néanmoins votre attention sur le fait que le droit rural est extrêmement complexe , soumis à des jurisprudences, et parfois à des usages anciens et la plupart du temps soumis à l'interprétation d'un tribunal.*

*Je ne me permettrais pas de remettre en question les affirmations du cabinet « La clefs des champs » , nous leur avons accordé notre confiance puisque c'est ce même cabinet qui nous a aidés dans la rédaction des statuts du GFA . Cependant, les propos cités par M.Barousse semblent remettre en question ces données légales et imposer au GFA de coûteux investissements, ils sont donc en contradiction avec les informations que nous avons eu lors de la rédaction des statuts.*

*La question qui se pose est la suivante : lorsque nous avons fait appel à La clé des champs au moment de la création, le client était le « GFA de Pierrefitte » et la rédaction des statuts devait permettre de protéger tous les membres du GFA dans une vision collective, qui mandate aujourd'hui ce cabinet ? Les réponses apportées visent-elles toujours à protéger les intérêts de l'ensemble du GFa ou seulement ceux du fermier qui les paie ?*

*C'est une question que je voulais soulever.*

*Concernant les modalités de cette AG, elles sont évidemment étranges, il n'est nulle part prévu dans les statuts qu'un vote puisse se faire sans procuration en l'absence du votant et avant même la tenue de débats contradictoires.*

*J'ajoute enfin que La situation n'étant plus acceptable pour moi , psychologiquement , physiquement et également pour des questions de responsabilités, j'ai démissionné de la gérance . Je continuerai d'honorer mes engagements en tant qu'associé fermier . Selon la tournure que prendront les événements et après analyse des divers aspects , je ferai peut-être une proposition de rachat des terres afin de me dégager petit à petit de ces obligations en sortant du GFA*

*Si vous avez des questions techniques , vous pouvez me les poser par mail , j'essaierai d'y répondre dans la mesure de mes disponibilités et de mes compétences . Je réitère ma proposition de nous rendre visite à la ferme et vous souhaite une bonne AG . "*

## Introduction

Simon Dessaire, président, lit le texte suivant définissant l'organisation de la réunion, les modalités d'intervention et le contenu de l'ordre du jour.

L'ordre du jour est le suivant :

- 1/ Travaux sur le hangar loué par Julien Barousse*
- 2/ Installation de 3 ancrages sur le talus de la parcelle WC229*
- 3/ Création d'une activité de micro-brasserie*
- 4/ Installation de sous-compteurs pour chaque fermier*
- 5/ Sécurisation des accès aux compteurs et aux bâtiments pour tous les fermiers*

Bonjour à tous et merci d'avoir pu vous libérer pour assister à cette AG malgré le contexte difficile. Nous avons décidé de maintenir l'AG malgré les protestations de certains associés. Elle a été décalée de 10h à 14h afin de pouvoir profiter de la présence de Emilie qui travaille le matin. Nous la remercions d'avoir pu se libérer pour y assister.

Nous avons beaucoup travaillé pour que cette AG ait lieu, et sa tenue est nécessaire à mise en place de l'activité agricole d'un fermier, à savoir Julien Barousse, qui a besoin que cet ordre du jour soit validé pour son activité de houblonnier.

Si certains associés souhaitent faire un recours contre la tenue ou les résultats de cette AG, qu'ils emploient la voie légale.

**L'AG ne traitera QUE des questions à l'ordre du jour**, je (Simon Dessaire) suis le président de séance de cette AG et Herrade Jaeger est la secrétaire.  
Cette conférence est enregistrée.

**L'AG d'aujourd'hui ne traitera PAS des points suivants :**

- rapport moral
  - rapport financier et comptabilité
  - questions d'habitats relatives aux fermiers en place
  - mise en place d'un règlement Intérieur / règlement de fonctionnement
- Ces points seront à l'ordre du jour de la prochaine AG qui aura lieu en automne.

Pour que cette AG en visio se déroule le mieux possible, merci de respecter ces règles simples :

- **demandez la parole** par le biais du chat en message privé à moi-même avec un avant-goût de la prise de parole avant de parler (exemple : « je souhaite prendre la parole pour réagir à ce que vient de dire Untel et proposer telle solution ») **Des prises de paroles constructives sont attendues, inutile de prendre la parole juste pour dire qu'on n'est pas d'accord, ou rappeler un fait déjà évoqué dans les échanges de mails. Inutile aussi de prendre la parole pour répéter quelque chose qui vient d'être dit.** Pour ceux

qui sont suivent l'AG par téléphone, vous pouvez m'envoyer un message par SMS au 06 28 34 43 48 (merci de ne pas abuser sinon je ne pourrai en prendre aucun en compte)

- **il est interdit de prendre la parole tout seul pour réagir « à chaud » en coupant la parole à quelqu'un.**

- compte tenu du nombre d'associé.e.s présent.e.s, tout le monde ne pourra peut-être pas s'exprimer. Je me réserve donc le droit de ne pas donner la parole à chacun.e et éventuellement de couper la parole à une personne afin de garder un échange constructif. Sachez que je ne le ferai pas de gaîté de cœur, mais j'imagine que vous comprendrez tous la nécessité de cette règle.

Certains associés ont proposé dans certains échanges de mails des idées pour résoudre les conflits : resserrer le nombre d'associés, scinder le GFA en 2 GFA, et j'en passe. Certaines propositions sont intéressantes, d'autres sont impossibles à mettre en place juridiquement. Quoiqu'il en soit, **ces propositions ne seront pas abordées aujourd'hui**. Nous invitons chaque associé qui souhaite s'investir à se rapprocher du comité d'associés bénévoles afin de travailler à la mise en place de ces solutions.

### **Mot du président de séance :**

Depuis 1 an, de grosses tensions entre les fermiers ont mené à l'impossibilité de travailler ensemble et à plusieurs conflits. Sans détailler l'ensemble des faits (les échanges de mails les détaillent) 2 événements importants méritent d'être relatés : des menaces de mort ont été proférées par un fermier à l'encontre d'un autre, ce qui a conduit à un dépôt de plainte de la part de ce dernier. (nous ne traiterons pas de cet événement lors de cet AG) **Julien Boudou a par la suite déposé sa démission de la gérance du GFA, qui sera effective le 25 Juillet**. La co-gérance étant jusque-là partagée entre les 2 Julien, Julien Barousse sera donc seul gérant de la société. (avec les pouvoirs limités définis dans les statuts).

Cela étant, malgré l'incompatibilité entre les fermiers, **il est nécessaire que certaines décisions soient prises en AG pour permettre la réalisation de l'activité agricole d'un fermier**, à savoir Julien Barousse pour son activité de producteur de houblon.

Emilie et Julien Boudou ont quant à eux leur activité agricole qui tourne bien, les fermes produisent et leurs circuits de commercialisation se développent. Les agissement de Julien Barousse ne semblent pas nuire à l'activité agricole de Emilie et Julien Boudou, mais les tensions sont d'ordre relationnels relatifs aux espaces communs et à la difficulté à vivre ensemble, qui indirectement influe selon eux sur leur bien-être.

Suite à la visioconférence du 25 Avril, un comité d'associés bénévoles s'est constitué afin de traiter des questions relatives au GFA et répondre à l'appel à l'aide des fermiers. Ce groupe est constitué de Rachel Iglesias, Nathalie Faisans, Simon Dessaire (moi-même), Herrade Jaeger (representant Nans Cayuela) et Frédéric Né. (cf « *Message aux associé-e-s du GFA de Pierrefitte de la part des 'associés bénévoles'* » ). **Nous avons travaillé pendant plusieurs mois avec de nombreux échanges**. Pour information, quand les autres associés recevaient de nombreux mails, nous en recevions environ 20 fois plus). Ce comité avait aussi pour but de ne pas déranger les autres associés avec des affaires qui ne les concernent pas. Malheureusement la date de l'AG approchant, des mails à l'ensemble des associés sont partis (avec ou sans concertation) avec les conséquences et les réactions que l'on sait :

**Aujourd'hui de nombreux associés « sympathisants » sont très déçus de la tournure que prend ce GFA, et certains ont émis le souhait de se retirer du GFA en cédant leurs parts**. (avec le risque de mettre en péril ce GFA). Pour les associés qui souhaitent effectivement se retirer, nous les invitons à respecter la procédure prévue dans les statuts.

Nous notons par ailleurs que certains associés ont envoyé des mails à l'ensemble des associés pour exprimer leur déception ou leur colère, dire qu'ils n'ont pas eu le temps de tout lire afin de prendre connaissance de la situation et ne le souhaitent pas, en rajoutent une couche sans proposer aucune solution, dire qu'ils ne s'investiront pas et qu'ils ne seront pas présent à l'AG ; parfois non sans infantiliser les fermiers. Nous déplorons cette attitude contre-productive et non constructive. C'est inutile, et cela va dans le mauvais sens.

### **Points à l'Ordre du Jour :**

1/ Travaux sur le hangar loué par Julien Barousse

2/ Installation de 3 ancrages sur le talus de la parcelle WC229

3/ Création d'une activité de micro-brasserie

4/ Installation de sous-compteurs pour chaque fermier

5/ Sécurisation des accès aux compteurs et aux bâtiments pour tous les fermiers

## Discussion

14h30 (environ) - minute 29 de l'enregistrement

### 1/ Travaux sur le hangar loué par Julien Barousse

Julien Barousse présente son document "[hangar-houblon.pdf](#)". Il détaille l'état actuel de son hangar (bardage cassé, tôles disjointes et rouillées, sol avec grosse pente, structure rouillée), ainsi que les travaux nécessaires pour l'adapter à son activité de houblonnier et au traitement de la plante aromatique fragile qu'est le houblon, qui nécessite de grosses machines (trieuse, séchoir, chambre froide, mise sous vide, pelletiseuse).

Julien Barousse souhaite prendre à sa charge la réparation des bâtiments; il pensait au départ refaire seulement le bardage et la dalle béton. Suite à une analyse plus précise de l'état du hangar, il s'avère préférable de refaire le hangar complètement, et il veut en profiter pour demander un agrandissement car il l'avait mal dimensionné lors du démarrage par rapport à la surface des machines : agrandissement de la surface de 36 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport aux 90 m<sup>2</sup> actuels et les 24 m<sup>2</sup> de plus déjà prévus. Le coût des travaux prévus est estimé à 16500 euros. Il a besoin de l'autorisation du GFA pour cet agrandissement, et aussi afin d'obtenir une subvention de 40% de la part de la Région et pouvoir ainsi financer lui-même l'intégralité des travaux.

L'obtention de la subvention engage M. Barousse à maintenir son activité et à conserver le bien au moins 5 ans. En donnant l'autorisation, le GFA court le risque que Julien Barousse réclame une indemnité pour avoir amélioré un bâtiment. S'il part en cours de bail (avant 2029) il ne peut réclamer aucune indemnité. Après 9 ans, compte tenu de l'amortissement, le montant serait de 6000 euros. Cette somme pourrait être transformée en parts sociales. Julien Barousse s'engagera par écrit à ne pas réclamer l'indemnité de départ s'il quitte le GFA avant 2036 (fin d'amortissement).

Le GFA est informé par Julien Barousse du coût estimatif des travaux et le fermier Julien Barousse demande l'autorisation de faire des travaux et un agrandissement.

Question : Etant donné que dans le bail initial l'usage de ce bâtiment n'est pas précisé, le GFA est-il dans l'obligation de le remettre en état pour une activité de houblonnier ?

Réponse : Non en effet, l'activité de houblonnier ne peut pas être invoquée pour la remise en état.

Question : Pourquoi cette demande de travaux arrive-t-elle cette année ? Quelle était la date initialement prévue pour les travaux du hangar ?

Réponse : il n'y a pas eu de récolte de houblon la 1<sup>ère</sup> année. Il y a besoin de la dalle béton à minima pour installer la trieuse et la sécheuse mi juillet. Le projet initial de se servir du hangar en l'état s'est avéré trop risqué, et les besoins réels pour les machines et la protection du houblon avaient été mal évalués au départ. Les machines étant pesantes, elles nécessitent une dalle béton qui puisse supporter leur poids. Et la structure actuelle devra de toutes façons être refaite à moyen terme (10-15 ans).

Question : Quelle est la nature des travaux qui incombent réellement au GFA pour ce hangar ?

Réponse : maintenir le bien en état de servir : à minima, protection contre la pluie.

Question : Que risque le GFA s'il n'autorise pas les travaux et s'il n'a pas la capacité à financer lui-même les travaux ? (poursuites judiciaires ?)

Réponse : Tout comme un propriétaire d'un logement mis en location, le bailleur (le GFA) ne peut pas invoquer un manque d'argent pour éviter de financer des travaux.

Réaction / opposition à l'autorisation : Cette demande de travaux dénote une mauvaise estimation de la part d'un professionnel. Les associé.e.s ne pouvaient pas imaginer que de tels travaux seraient nécessaires quand ils se sont engagés dans le GFA. (le président estime que la remarque n'est pas constructive, tout projet peut évoluer dans le temps)

Question : La demande d'agrandissement inquiète par rapport à la situation actuelle : le fait de s'étendre sur le terrain alentour ne risque-t-il pas de provoquer des étincelles dans le conflit entre fermiers ? les travaux ne peuvent-ils pas se faire sans l'agrandissement ? Tout cela paraît trop hâtif.

Réponse : La prolongation de 4m sur un côté (empiète sur des broussailles) était déjà incluse dans le bail. L'agrandissement de 1m supplémentaire autour du hangar ne change pas beaucoup la configuration des lieux. Cela laisse suffisamment de place pour le passage entre les bâtiments. L'agrandissement est nécessaire pour abriter la totalité des machines.

Question : est ce que l'activité est viable sans ces travaux ?

Réponse : non, le houblon doit être transformée rapidement après récolte. Les machines vont arriver et doivent pouvoir être installées. Cette année les travaux de la structure et de la toiture ne pourront pas être terminés avant la récolte. Le bardage sera remplacé par de la bâche plastique et des tasseaux en bois et les machines seront protégées de la pluie par des bâches armées.

Question : un état des lieux a-t-il été réalisé lors de la prise de bail, avec les informations sur la vétusté du bâtiment, et permettant de préserver les intérêts à la fois du propriétaire et du fermier ? Le GFA est-il engagé à payer des travaux ?

Réponse : non, il n'y a pas eu d'état des lieux. Malgré cela, le propriétaire est dans l'obligation de fournir un bien en l'état de servir. Même si la vétusté était mentionnée dans un état des lieux, cela ne peut pas désengager le propriétaire de ses devoirs.

Question : le cabinet juridique "La clé des champs" a été sollicité en amont de l'AG et a fourni des éléments de réponse dans un [document](#). Dans quelle circonstance ce cabinet a-t-il été mandaté ? (pour représenter les intérêts du GFA ou de M. Barousse en tant que houblonnier ? Et qui a payé ?

Réponse : le cabinet a été sollicité pour servir à la fois les intérêts du GFA dont M. Barousse est associé, et les intérêts de M. Barousse en tant que houblonnier. Julien Barousse a payé le cabinet.

La discussion est terminée, le Président met aux voix le point n°1.

Avec **141** voix Pour, **64** voix Contre et **17** abstentions, le point **n° 1** est adopté avec **68,8** % des votes exprimés.

Suite à l'AG, Julien Barousse est autorisé à déposer un permis de construire pour les travaux avec l'agrandissement présentés, et l'AG donne pouvoir au gérant de signer les documents nécessaires.

Le fermier Julien Barousse s'engagera par écrit à ne pas réclamer l'indemnité de départ s'il quitte le GFA avant 2036.

15h05 - (1h 03 minutes de l'enregistrement)

## 2/ Installation de 3 ancrages sur le talus de la parcelle WC229

Julien Barousse présente son document "[ancrages-palissage.pdf](#)". Les ancrages sont nécessaires au palissage du houblon (évitent que les poteaux se couchent). Suite à une erreur de dimensionnement, le poteau d'angle est trop proche du chemin d'accès, les ancrages actuels sur la parcelle louée par Julien Barousse laissent un passage trop réduit pour le tracteur et cela l'oblige à rouler sur son raccord électrique qui va à la pompe et écrasent les câbles d'irrigation. C'est pourquoi il sollicite l'autorisation d'en installer 3 autres ancrages dans la haie sur le talus de la parcelle voisine WC229 non exploitée par les fermiers. Les ancrages sont à visser dans le sol (peuvent dépasser de 30 à 50 cm au-dessus du sol maximum). Elles ne demandent pas de maintenance. Julien Barousse présente deux photos des lieux avec les repères pour les ancrages. Il a besoin de l'autorisation car il ne loue pas lui-même la parcelle WC229, et souhaite que ses ancrages soient mentionnés dans un état des lieux ou fassent l'objet d'une servitude. En cas de gêne pour une activité future sur le talus de la parcelle WC229, il est possible de réinstaller des ancrages dans la parcelle de houblon.

Question : les câbles électriques et d'irrigation ne sont pas enterrés à 1 mètre comme prévu ?

Réponse : oui ils le sont, ici le problème ce ne sont pas les câbles, mais le raccord (regard avec connexion électrique) qui est en surface, ainsi que la fin du système de goutte à goutte qui est enterré à 20cm, pas assez profondément et que le tracteur a tendance à écraser.

Question : pourquoi ne pas plutôt enlever une rangée de poteaux ?

Réponse : ce n'est pas techniquement possible maintenant qu'ils sont tous installés : il faudrait tous les enlever.

La discussion est terminée, le Président met aux voix le point n°2.

Avec **136** voix Pour, **66** voix Contre et **20** abstentions, le point **n° 2** est adopté avec **67,3** % des votes exprimés.

L'AG autorise les 3 ancrages sur le talus de la parcelle WC229. Leur présence pourra être indiquée dans l'état des lieux de la parcelle WC229.

15h15 - (1h 13 minutes de l'enregistrement)

## 3/ Création d'une activité de micro-brasserie

Julien Barousse présente son document "[micro-brasserie.pdf](#)". Il sollicite une autorisation pour une activité de micro-brasserie à l'intérieur du hangar qu'il loue, pour transformation du houblon produit sur la ferme. Faible activité prévue (une à deux fois par mois), avec son houblon, et des produits locaux et bio. Cela lui permettrait d'avoir des revenus plus rapidement qu'avec la vente de houblon qui nécessite 3 ans de culture.

Question : l'accord des associés est-il réellement indispensable légalement pour cette activité de transformation ?

Réponse : Julien Barousse n'a pas lu l'intégralité de la réglementation, mais il s'agit d'une activité produisant de l'alcool, avec des règles particulières. Sur le formulaire des douanes et l'autorisation en mairie, il est demandé si le propriétaire a donné son accord. Il n'est pas certain à 100% que l'accord soit requis, mais dans le doute il préfère l'avoir.

La discussion est terminée, le Président met aux voix le point n°3.

Avec **168** voix Pour, **2** voix Contre et **52** abstentions, le point **n° 3** est adopté avec **98,8** % des votes exprimés.

L'AG autorise l'activité de micro-brasserie à l'intérieur du hangar loué par M. Julien Barousse selon la présentation qui en a été faite.

15h20 - (1h 18 minutes de l'enregistrement)

#### 4/ Installation de sous-compteurs pour chaque fermier

Simon Dessaire précise que la question est de savoir s'il est important que chaque fermier ait son sous-compteur, mais les conditions ne sont pas détaillées ici, elles peuvent être discutées en séance.

Julien Barousse présente son document "[sous-compteurs.pdf](#)". Actuellement un seul compteur pour le GFA. Tous les abonnements sont au nom du GFA. Si chaque fermier avait son sous-compteur d'électricité et d'eau, cela faciliterait la répartition des charges. Faute d'accord sur la répartition, les 2420.98 euros de consommations et abonnements de 2020 n'ont pas encore été remboursés par les fermiers au GFA.

Sur chaque parcelle, un sous-compteur d'eau permettrait d'évaluer la consommation de chacun en eau d'irrigation et de calculer l'électricité correspondante au prorata. D'autres sous-compteurs seraient utiles pour les bâtiments de chaque fermier ainsi que pour l'eau potable, par exemple en cas de consommation importante comme pour la micro-brasserie. Proposition de faire des avenants aux baux de fermage pour préciser usages et besoins et modalités de calcul et de paiement.

Question : qui paie quoi ?

Réponse : le compteur Linky unique est au nom du GFA qui paie les abonnements et les consommations. Les fermiers doivent ensuite régler chacun sa part. Contrairement à ce qui a été envisagé dans le document et suite à discussion (hors AG) entre Julien Barousse et Pierre Crosnier, l'idée serait que le GFA paie aussi les sous-compteurs (environ 40 euros pour un sous-compteur électrique ou 30 euros pour un sous-compteur d'eau) et leur installation, puisque ce sont des équipements qui vont rester sur le GFA.

Réactions :

- La répartition des charges avait été faite et validée, puis remise en question, c'est pourquoi rien n'a été payé pour le moment pour l'année 2020.
- Il y a déjà un compteur pour chacune des vannes d'irrigation. Il resterait à installer un sous-compteur électrique pour la pompe.
- le principe des sous-compteurs est raisonnable, mais il faut préciser les conditions d'installation qui doivent être discutées entre les 4 fermiers : où le faire ? actuellement le compteur est branché sur une prise électrique sous le hangar de Julien Barousse, et Emilie ne peut y accéder. Il n'est pas envisageable d'y installer les sous-compteurs. Il faut un accès dans un endroit non attribué à un fermier. Ce sont plus les modalités d'installation, d'accès et d'utilisation qu'il faudrait voter.
- Au départ au lieu d'être installé sous le hangar de Julien Barousse, le compteur devait être accessible à tout le monde sous le porche de la nurserie. Il faudrait revenir à cette décision pour que chacun puisse installer son sous-compteur.
- Est-il possible de mettre une servitude d'accès au compteur général ? Non, l'emplacement dans le hangar de Julien Barousse ne convient à personne, il faudrait donc le déplacer mais pas vers la nurserie,

car il faut traverser le terrain pour aller jusqu'aux hangars des maraîchers : il faudrait enterrer les câbles ou les faire passer en aérien suffisamment haut pour le passage des machines agricoles.

- Il faudrait installer un nouveau coffret électrique aux normes dans l'atelier Bois
- Cela nécessite la reprise globale des plans, une réflexion en amont. Même si cela avait été prévu au départ, rien n'a été fait à ce jour. Les statuts et le règlement intérieur du GFA devraient être orientés en ce sens : les baux doivent comprendre l'accès aux compteurs et sous-compteurs.
- Il paraît donc prématuré de décider un avenant aux baux de fermage, il vaudrait mieux l'anticiper et prévoir un vote sur les modalités de la pose des sous-compteurs à la prochaine AG après que les 4 fermiers en aient discutés au préalable pour choisir ces modalités.
- Dans l'immédiat, Emilie Teisseire propose la répartition suivante : "*puisque Julien Barousse sera le plus gros consommateur, en attendant il peut se mettre un sous compteur et on fera le partage du reste avec Julien Boudou*".

Cette proposition recueille l'avis favorable de tous les participants. C'est donc cette nouvelle résolution qui est soumise au vote :

La répartition de la consommation électrique se fera comme suit en attendant la refonte du réseau : installation d'un sous-compteur par et pour Julien Barousse qui règlera ses consommations sur la base de ce sous-compteur, Emilie et Julien Boudou se répartissant le reste. Les modalités d'installation des autres compteurs et du réaménagement du réseau seront discutées à l'AG de l'automne.

Le point **n° 4 - modifié par rapport à l'ordre du jour** - est adopté à l'**unanimité** (les procurations et votes par courrier n'ont pas été comptés puisque le sujet a été transformé).

15h45 - (1h 43 minutes de l'enregistrement)

#### [Intervention de Pierre Crosnier](#)

La parole est donnée à Pierre Crosnier qui souhaite livrer sa réflexion sur la situation et l'avenir du GFA.

Pierre rappelle qu'il est fermier à Pierrefitte depuis la 1ère AG (et même avant), et qu'il a vécu tous les événements . Malgré les grandes difficultés et les tensions, il est toujours là. L'activité de Pierre, plutôt à destination des restaurants a été fortement impactée par la crise de la COVID 19. De plus il n'a pu bénéficier d'une irrigation sécurisée que depuis la mi-mai.

Il est intéressé pour prendre des responsabilités au sein du GFA dans son 'cœur de métier' (et non pour le collectif' qui est beaucoup trop compliqué). Il estime nécessaire de procéder à une refonte du GFA, et avec l'aide des associé.e.s bénévoles, épurer la situation, mettre en place des actions simples, lisibles, profitables à tous et éviter les pertes de temps et les impacts des discussions chronophages sur la vie privée de chacun. Il a convenu avec Julien Barousse d'être en 'phase d'observation' pendant l'été avant de se mettre à l'œuvre à l'automne.

Simon Dessaire président de séance remercie Pierre pour cette proposition et ajoute que les associés volontaires peuvent se manifester pour s'investir et participer à des 'commissions' et se partager les tâches gérées à ce jour par le 'comité restreint'. Contacter pour cela les fermiers ou l'adresse mail du [contact@fermedepierrefitte.fr](mailto:contact@fermedepierrefitte.fr).

Pierre Crosnier complète en regrettant l'ambiance 'un peu paranoïaque' qui laisse croire que le GFA financerait les activités de Julien Barousse ou serait en péril économique. L'exercice et demi précédent

n'est pas déficitaire, il y a encore de l'argent sur le compte, il n'est pas question de laisser périliter le GFA ou le dissoudre.

15h48 - (1h 47 minutes de l'enregistrement)

## 5/ Sécurisation des accès aux compteurs et aux bâtiments pour tous les fermiers

Julien Barousse présente son document "[accés-batiments-sur-wc229.pdf](#)". La parcelle WC229 est 'louée' en totalité à Julien Boudou par un 'commodat' (= contrat de prêt à usage). Or les bâtiments collectifs, les compteurs, et les bâtiments professionnels des fermiers se situent sur une partie de cette parcelle. Le commodat ne devrait pas intégrer la surface occupée par les bâtiments et les chemins d'accès. Il est proposé un avenant au commodat afin de stipuler que cette portion de la parcelle WC229 ne fait pas partie du contrat. Un plan propose un découpage avec une délimitation de 10m autour des bâtiments et des espaces partagés, le chemin d'accès, les compteurs qui ne doivent pas être loués en particulier à un fermier.

Question : L'intention est-elle de faire un commodat par bâtiment ?

Réponse : Non, les bâtiments professionnels figurent déjà sur les baux de fermage de chaque fermier. Il suffit de modifier le commodat de Julien Boudou pour redéfinir la parcelle.

(Pierre Crosnier) : les baux de fermage ont été rédigés en retard, trop rapidement, par les preneurs eux-mêmes (fermiers) et signés par un ou les cogérants, chacun décidant de la forme qui lui convenait. Cela a conduit à plusieurs incohérences entre les baux (croisements, recouvrements). L'attribution de la majorité des terres en bail ou commodat a été rendue nécessaire afin que les aides de la PAC (proportionnelles à la surface louée) couvrent les loyers, mais le commodat de Julien Boudou n'aurait jamais du contenir les bâtiments. Mais il ne faut pas seulement modifier ce commodat sur WC229, mais remettre à plat le tout.

(Emilie Teisseire) : d'accord pour revoir les choses dans leur ensemble. Ici la proposition n'est pas formalisée par écrit et n'est pas assez concrète pour être votée. Beaucoup d'autres choses ont déjà été votées par le passer en comité de gérance ou en AG et n'ont jamais été mises en place.

(Sandrine Boudou) : on demande encore une fois de voter autre chose que ce qui a été présenté à l'ordre du jour.

### Réactions

- Il va être difficile de tout traiter d'un coup. Puisque cette modification est pertinente et permettrait de remettre un peu de légalité sur cette parcelle WC229, profitons de cette AG officielle qui engage les fermiers pour procéder dans un premier temps à cette modification, d'autant plus que c'est bien cette proposition qui est à l'ordre du jour.
- La décision prise en AG est tout à fait officielle et implique un engagement, tout en le concrétisant avec une idée d'équité afin que chacun soit bien traité.
- Les autres modifications devront être elles aussi étudiées avant d'être proposée lors d'une prochaine AG.
- Ce commodat pose problème parce que cela revient à une sous-location par Julien Barousse de son hangar situé sur la parcelle de Julien Boudou, cela n'est pas légalement correct.
- La nouvelle version du commodat devrait être déjà rédigée pour qu'on puisse voter pour ou contre

- Il faudrait reporter le vote car il faut redessiner tout le GFA. On se focalise sur un point précis qui n'a pas posé de problèmes pour le moment, cela pourrait attendre d'être décidé avec le reste pour plus de cohérence.
- Même si Julien Barousse a l'autorisation de faire les travaux du hangar, ce n'est pas totalement sécurisé, car le hangar est sur un terrain loué à quelqu'un d'autre. L'accord oral de Julien Boudou pour ne pas interdire l'accès au hangar ne suffit pas légalement.

La discussion est terminée, le Président met aux voix le point n°5.

Avec **88** voix Pour, **2** voix Contre et **132** abstentions, le point **n° 5** est adopté avec **97,8** % des votes exprimés.

La modification consistera à faire un avenant au commodat (résiliation partielle amiable) en excluant la surface contenant les bâtiments communs ou loués à des fermiers et leurs abords, les accès et les compteurs d'électricité et d'eau. L'AG donne pouvoir au gérant de signer les documents nécessaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h30

Le président remercie l'ensemble des participants.

Il est dressé un procès-verbal de la réunion signé par le président de séance et le secrétaire de séance.

Le secrétaire de séance

Nom et signature

Herrade JAEGER



Le président de séance

Nom et signature

Simon DESSAIVRE



## Annexes :

### Questions complémentaires

Quelques questions complémentaires ont été posées en fin de réunion, mais l'ordre du jour étant déjà traité elles n'ont pas influencé sur les votes

1. Question : Les machines de transformation du houblon vont-elles occasionner des nuisances sonores ?  
Réponse : oui, il faut un casque anti-bruit si on reste à côté.
2. Question : quelle protection pour les occupants de la nurserie par rapport à ces nuisances, temps de repos suffisant ?  
Réponse : l'activité dépend beaucoup de la météo; la récolte du houblon ressemble à la récolte d'une vigne. Il n'est pas possible d'anticiper et il y aura forcément des pics d'activité. Si l'autorisation des travaux est accordée, le bâtiment sera fermé et les nuisances seront réduites
3. Question : combien de temps vont durer les travaux sur le hangar ?  
réponse : 1 à 2 semaines pour la dalle, 1 semaine pour la structure. Le bardage sera fait par J.Barousse au fur et à mesure