

Réflexions sur la normalisation de la capacité d'irrigation mise à disposition par le GFA de Pierrefitte à ses associés fermiers en général et à Pierre Crosnier en particulier .

Rédigé par P. Crosnier, commenté par J. Barousse (en vert)

La validation des modifications et du nouveau modèle, incluant la régularisation des charges et les droits de fourniture, pourrait être réalisée par un juriste spécialisé en droit rural (suivant le tarif).

- INSEE 31502, section WD, feuille 01, parcelle 1 : 0ha52
Avenant au bail : cette parcelle reçoit un terminal du dispositif d'irrigation collective propre au GFA de Pierrefitte.
Modalités de service à renseigner...

Antériorité : Historique, état des lieux

- Prorata de prise en charge des frais d'installation, somme versée : recherches... cf. CR réunion 15/12
- Proportion de droit de consommation sur le forfait initial (m3) et droit de débit : recherches sur le forum
- préciser les restrictions horaires d'utilisation si elles existent

Engagements réciproques :

- Abandon de la co-propriété informelle du matériel au bénéfice du GFA. Ce qui est en place (co-propriété du matériel, remboursé « au GFA » sans factures...) n'apparaît nulle part ! **Il faut un document comptable transférant la propriété de la station de pompage (pompe, filtre, dalle etc) au GFA, par exemple pour 1€ symbolique.**
- Installation d'un défalicateur au terminal de la parcelle. Défalicateur financé par le GFA afin qu'il soit et reste sa propriété.
- Engagement de livraison permanente d'eau d'irrigation (hors températures négatives prolongées constatées par la gérance et dont les fermiers seront informés sine die).
- Règlement en début d'exercice fiscal du prorata (à N-1) de l'abonnement et de 50% de la consommation excédentaire d'eau, d'électricité et d'entretien (à N-1).
- Règlement en fin d'exercice fiscal du solde des consommations excédentaires, d'après relevé contradictoire du défalicateur qui servira au calcul du prorata de la consommation d'électricité (mentionnée sur le défalicateur situé à côté du disjoncteur) et des frais d'entretien que chacun aura à régulariser en fin d'exercice.
- Inclure la servitude de puisage dans le bail de la parcelle WC184 (« servitude de puisage sur la parcelle WC184 (*fond servant*) au profil des parcelles WC184, WC18, WD1 et WC186 (*fonds dominants*) ») de même qu'une servitude de surface permettant les interventions sur l'ensemble du réseau collectif (carte).

Les parcelles listées précédemment sont les seules ayant un accès à l'irrigation.

Le GFA, propriétaire du matériel, gère l'entretien, les réparations et les modifications à apporter. En lien consultatif avec le Comité des fermiers. La gérance décide de réaliser ou de faire réaliser les interventions jugées utiles en fonction des compétences, des bonnes volontés et des modalités financières proposées en interne ou non. Un délai de réflexion de 1 journée en haute saison (de mai à septembre) et de 3 jours en basse saison semble être une base de travail raisonnée avant une prise de décision dont la responsabilité est assumée par la gérance. Ces délais sont ceux qui sont réalistes dans le cadre le plus contraignant : celui d'une activité maraîchère en pleine saison sèche. Notez qu'il s'agit là de simples « délais de réflexion » (offerts à la notion de collectif qui, selon l'historique récente, empêchait la mise en œuvre rapides des solutions de bon sens) avant la prise de décision qui précèdera la mise en œuvre... Si non ?

La prise en charge financière sera à la charge des fermiers au prorata définis par les consommations

liées à leur bail, constatées au cours l'exercice antérieur.

Les perspectives d'interventions à moyen terme seront discutées selon les modalités en cours et assorties de délais habituels et statutaires.

Pour l'entretien courant des modalités de dédommagement, statutaires, seront proposées.

Réflexions sur la normalisation de connexion aux réseaux d'eau potable et d'électricité mise à disposition par le GFA de Pierrefitte à ses associés fermiers.

N'étant pas concerné en tant que fermier (pas de besoins ni en eau potable ni en électricité) et le sujet ayant déjà été très/trop conflictuel, je ne m'engage plus/pas mais je relève que la forte dépendance aux demandes spécifiques de chaque fermier nécessite de regrouper la localisation des points de livraison. A la charge de chacun, par la suite de gérer sa distribution, en aval du défalicateur attribué. Cette centralisation facilitera par l'accès pour les relevés.

EAU POTABLE :

Chaque fermier ayant besoin d'un accès à l'eau potable pour son activité professionnelle disposera d'un défalicateur situé à coté de la nurserie, au niveau de l'arrivée d'eau potable. Le gérant procédera, une fois par an, aux relevés des différents compteurs. Si un fermier refuse le relevé effectué ou s'oppose à l'accès à son défalicateur, il s'engage à payer la consommation restante après soustraction des consommations des autres fermiers.

Antériorité :

- Prorata de prise en charge des frais d'installation, somme versée

Engagements réciproques :

- Installation d'un défalicateur à coté de la nurserie, au niveau de l'arrivée d'eau potable. Défalicateur financé par le GFA.
- Engagement de livraison permanente d'eau potable (températures négatives prolongées incluses). Cela engage le GFA à avoir une installation protégée du gel, avant les défalicateurs.
- Prise en charge par le bénéficiaire des contraintes et frais au prorata antérieur ou re-négocié dans le cadre du référentiel en vigueur au sein du GFA. Cela reste à définir, en concertation... ou autoritairement, au bon vouloir des associés et à la bonne volonté de la gérance !
- Règlement en début d'exercice fiscal du prorata de l'abonnement et de 50% de la consommation excédentaire de l'exercice antérieur.
- Règlement en fin d'exercice fiscal du solde des consommations excédentaires, d'après relevé contradictoire du défalicateur
- servitude de puisage et de passage sur la parcelle WC229 (si emplacement du compteur d'eau principal situé sur une parcelle louée ou mise à disposition)
- Proportion de droit de consommation sur le forfait initial (m3) et droit de débit
A mon sens, il est illusoire de vouloir livrer de l'eau potable en dehors des points actuels. J. Barousse a pris la liberté de proposer ce point, je n'en suis pas solidaire.

Personnellement en tant que fermier, je propose de financer à mon compte (comme le reste, le

chemin, mon tableau électrique avec sous-compteur etc) une livraison d'eau potable hors gel (donc enterrée) jusqu'à mon hangar. L'accès à l'eau potable est indispensable pour fabriquer de la bière. Sans eau, pas de bière.

La problématique est la même pour l'électricité : il faut centraliser les défalcateurs et ensuite mettre en place les tuyaux ou les câbles entre le défalicateur et le bâtiment.

On peut se demander si le GFA doit financer ou pas les raccordements eau et élec pour les bâtiments en location. En effet, louer un bâtiment sans eau et élec ou avec l'eau et l'elec n'est pas la même chose, et les raccordements donnent une bien meilleure valeur au bâtiment. Est-ce que le fermier devrait porter ce coût personnellement ?

ELECTRICITE :

Chaque fermier ayant besoin d'un accès à l'électricité pour son activité professionnelle disposera d'un défalicateur situé dans le tableau électrique sur le mur de la nurserie. Au plus simple, au moins cher... Lors de l'AG1, il avait été évoqué d'installer un nouveau compteur sur l'atelier bois pour les maraîchers car le tableau actuel où ils sont raccordés (au lieu du tableau installé sur le mur de la nurserie) se situe à l'intérieur du hangar de Julien Barousse. Mais il n'avait pas été indiqué que c'était un compteur pour tous les fermiers. En effet, c'est l'endroit le plus proche et le plus pratique pour eux. Mais le plus loin pour Julien Barousse : cela engendrerait de lourds travaux et de grosses dépenses pour que je puisse me raccorder sur l'atelier bois.

Les raccordements entre le tableau électrique et les bâtiments professionnels ne devront pas gêner les activités agricoles : raccordement soit enterré à 60 cm, soit aérien à minimum 5 m de haut. Le gérant procédera, une fois par an, aux relevés des différents compteurs. Si un fermier refuse le relevé effectué ou s'oppose à l'accès à son défalicateur, il s'engage à payer la consommation restante après soustraction des consommations des autres fermiers.

Antériorité :

- Prorata de prise en charge des frais d'installation, somme versée →

Engagements réciproques :

- Installation d'un défalicateur **MID** sur le mur de la nurserie. Défalicateur financé par le GFA.
- Engagement de livraison permanente d'électricité hors responsabilité du fournisseur choisi
- Prise en charge par le bénéficiaire des contraintes et frais au prorata antérieur ou re-négocié dans le cadre du référentiel en vigueur au sein du GFA.
- Règlement en début d'exercice fiscal du prorata de l'abonnement et de 50% de la consommation excédentaire de l'exercice antérieur.
- Règlement en fin d'exercice fiscal du solde des consommations excédentaires, d'après relevé contradictoire du défalicateur
- servitude d'électricité et de passage sur la parcelle WC229 (si emplacement du compteur d'eau principal situé sur une parcelle louée ou mise à disposition)
- Proportion de droit de consommation sur le forfait initial (kW) → idem pour l'eau / c'est à dire ? Plus le débit potentiel est important, plus l'abonnement est cher. Il est donc injuste que le plus petit consommateur paie autant d'abonnement que le plus gros : c'est ce qui a été pris en compte depuis le début et cela me paraît égalitaire (je suis le plus petit consommateur). La proportion de la participation au coût d'abonnement est et serait donc en rapport avec les consommations de chacun des bénéficiaires, réactualisée !

A rajouter dans les baux de fermage :

Article 12 – Droits de fourniture

12.1 Droit d'irrigation

Servitude de puisage sur la parcelle WC184 (fond servant) au profil de la parcelle WD1 (fond dominant)

Droit de consommation de X m³ sur la saison culturale et droit de débit de X m³/h.

12.2 Droit d'électricité

12.3 Droit d'eau potable

Article 13 - Charges récupérables

13.1 Liste des charges

Eau potable/Électricité/Irrigation

13.2 Modalité de règlement des charges récupérables

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

13.3 Montant des provisions sur charges

X euros

A décomposer par type de charges.