

Compte-rendu de la réunion commodat/ABDEA

Nous nous sommes retrouvés jeudi 28 novembre à 14h chez Francis à Gurmençon – Merci à Francis pour son hospitalité !

Présents : /CG Mireille, Sylvie, Roger, Louis, - /G6 Alex, Léa, Miriam, Hugo, Julie, Céline, -/ABDEA Uriell.

Trois principaux sujets ont été vus :

- le commodat et la promesse de bail
- l'état des lieux de Gey effectué le 26/11/2019
- la lettre à la Mairie de Sarrance pour le changement de PLU à Gey pour l'habitat

Le commodat et la promesse de bail

Uriell de l'ABDEA nous a été d'un grand appui juridique pour dresser les grandes lignes du commodat avec sa transition vers une promesse de bail. Sur le principe, un commodat assorti d'une « condition suspensive » débouche sur une promesse de bail quand cette condition est réalisée.

Sont désignés comme « prêteur » le GFAM et comme « emprunteurs » les trois du G6 – un par couple – devenant copreneurs de façon « solidaire », c'est à dire responsable pour les autres de la globalité de leur engagement, par exemple, si l'un d'entre eux quitte la ferme, les deux autres restants prennent à leur charge la totalité de l'engagement sur les terres et vis à vis de l'assurance des bâtiments. *Des dispositions équivalentes de responsabilité solidaire des co-fermiers s'appliquent pour une résolution partielle du bail.*

La question a été posée par le G6 sur les motivations du GFAM pour le passage par un commodat avant un bail à ferme, Il lui a été répondu qu'il y avait une attente de fiabilité.

Uriell a donné l'exemple des demandeurs de la DJA à qui est exigé par l'administration et les banques un diagnostic et un prévisionnel avec le cas échéant le respect de clauses environnementales, mais une autre possibilité est l'exigence de réalisations factuelles, choix que les présents du CG ont préféré.

Si donc la condition « suspensive » du commodat se réalise, le commodat devient promesse de bail. Promesse qu'il convient d'entériner ensuite par une délibération et un vote en Assemblée Générale sous forme d'un bail à ferme classique.

Il existe plusieurs types de baux suivant la durée – dans la pratique, le GFAM a toujours consenti des baux de 9 ans à ses fermiers, baux renouvelables par tacite reconduction, il existe aussi des baux de longue durée – dits de carrière – c'est du reste ce qui est prévu dans le dernier alinéa de l'article 2 des statuts du GFAM : « Le Groupement qui s'interdit l'exploitation en Faire Valoir Direct donnera à bail à long terme les fonds constituant son patrimoine agricole. »

Les présents du CG avec l'assentiment du G6 ont proposé l'éventail des attentes factuelles de la condition suspensive, soit :

- le début de la réouverture des parcelles (étant entendu que la totalité de cette réouverture n'est pas envisageable au cours de la première année, ce qui n'exclut pas l'organisation de chantiers bénévoles avec les porteurs de parts pour prêter main forte pour gagner sur la broussaille...)
- le nettoyage des bâtiments (À Lahorgue le fumier n'a pas été sorti depuis plus d'un an, et à la grange Larrouy il reste une petite couche à sortir – choses constatées lors du dernier état des lieux – dont copie en PJ)
- l'affiliation à la MSA en tant que non salarié d'au moins un des emprunteurs.

Un temps a été consacré à la rédaction de l'ébauche du commodat, (dont copie en PJ de sa finalisation d'aujourd'hui comprenant le parcellaire de Gey).

L'état des lieux de Gey

Effectué mardi dernier 26/11/2019 en présence de Sylvie, Louis, Céline, Julie, Alex et Léa, la synthèse des écrits a été mise en commun et un relevé photo et GPS enregistré, débouchant sur un document qui a été signé et paraphé à cette réunion par Mireille en tant que Présidente du GFAM et par tous les membres du G6.

la lettre à la Mairie de Sarrance pour le changement de PLU à Gey

Lors de leur première rencontre du lendemain du CG du 22/11/2019, Julie et Louis avaient préparé une amélioration de la première lettre de Julie ainsi qu'une cartographie sur fond aérien et cadastral des différentes zones :

- parking & retournement,
- zone de bâti agricole
- zones STECAL – secteur de taille et capacité limitée pour l'habitat provisoire – dont 4 espaces, 3 pour chaque couple et un 4ème pour les stagiaires),
- zone constructible

Ce travail a été amendé sur le terrain le matin de l'état des lieux le 26/11/2019 en présence de Julie, Céline et Louis, avec une extension notable de la zone STECAL-Sa située au-dessus de la Grange Lahorgue et la possibilité de compléter l'aire de retournement à proximité entre cette grange et les plots béton supportant le caisson) La zone Sa étant demandée en zone constructible. Ce qui veut dire qu'à long terme une habitation en dur pourrait y être édiflée si le nouveau PLU le permet.

La finalisation de la lettre et de la cartographie a été présentée en fin de cette réunion et co-signée et paraphée par Mireille et Julie, cette dernière étant mandatée pour le suivi du dossier habitat par le G6 – voir ces documents en PJ).

Questions diverses :

Léa et Alex ont rencontré J-Jo par rapport au caisson, celui-ci leur a proposé de leur vendre pour 2 000 €. Les présents à la réunion se sont dit que J-Jo tentait le coup, mais se raviserait peut-être sur ce prix un poil exorbitant... sachant que le caisson lui a été donné par Jean-Jean et que le transport payé par Louis (et pris en compte par Monique) n'a jamais été remboursé par J-Jo. Il n'y a pas de groupe froid, le seul ajout est du matériel inox – table dont la valeur est très inférieure.

Céline et Julie ont rencontré de leur côté J-Jo par rapport aux primes DPB, ICHN. J-Jo serait prêt à céder les DPB (sans savoir s'il les laissera gratuitement) et expliquer comment ça fonctionne sur internet.

Proposition a été faite et acceptée par les présents du CG de faire sans tarder un état des lieux à la bergerie de Maxime et Barbara pour constater les travaux d'extension des bâtiments qu'ils ont pris à leur charge.

Remerciements à Uriell qui nous a apporté ses compétences juridiques. Son intervention est normalement payante, tel que le prévoit le fonctionnement de l'ABDEA, Uriell a fait passer son intervention en journée de formation pour se couvrir en tant que salariée de l'ABDEA. Le G6 a fait un geste pour la rémunérer de leur côté. Les présents du CG proposent d'évoquer une participation financière du GFAM lors du prochain CG en faveur d'Uriell.

De l'avis de tous les présents, réunion très constructive et efficace, dans un très bon esprit qui augure de la suite favorable envisageable pour la ferme de Gey ; remerciements particuliers à Roger qui est revenu exprès des Charentes et est reparti juste après avec une voiture de location (il n'a toujours pas encore pu récupérer son véhicule en panne de turbo, au garage à Asasp depuis plus de 15 jours)...

Fin de la réunion vers 18h, merci encore à Francis pour son hospitalité, Francis nous confirmé la possibilité de se réunir à nouveau chez lui pour le prochain CG (le n°3) le mercredi 11 décembre 2019 à 15h30.

compte-rendu rapporté par Louis

Note de Fanchon par mail du 29/11/2019 à 18:25 :

Voilà qui est fait !

Qu'entend t' on dans le commodat /promesse de bail:

"affiliation à la MSA en tant que non salarié agricole d'au moins un des emprunteurs".

Affiliation à titre principal ou juste cotisant solidaire?

Pott'