

Règlement communal relatif à la location des biens ruraux patrimoniaux.

Arrêté par le Conseil Communal en sa séance du 04 février 2004

Le Conseil Communal, en séance publique,

.....

DECIDE :

Article 1

D'abroger tous les cahiers des charges communaux régissant la location des biens patrimoniaux communaux en vigueur actuellement.

Article 2

D'arrêter un nouveau cahier des charges relatif à la location des biens ruraux patrimoniaux de la commune de Bièvre ci-annexé.

Article 3

Le présent règlement entrera en vigueur le cinquième jour qui suivra le jour de sa publication.

| |
|--|
| <p style="text-align: center;">CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA LOCATION DES BIENS RURAUX PATRIMONIAUX ARRETE PAR LE CONSEIL COMMUNAL DU 04 / 02 / 2004.</p> |
|--|

Article 1.

Dans le présent cahier des charges, il convient d'entendre par

- a) « **Exploitant agricole** », une personne physique ou morale qui s'adonne à la production agricole ou d'élevage et qui est soumise aux exigences légales et aux obligations de la profession d'agriculteur ou d'éleveur de bétail.
- b) **Exploitant agricole « à titre principal »** : exploitant agricole qui est en droit de bénéficier de l'indemnité compensatoire aux zones défavorisées, aussi longtemps qu'elle est appliquée. Dans l'hypothèse où ce critère ne pourrait pas être pris en considération, l'exploitant agricole devra prouver qu'il obtient de son exploitation un revenu professionnel égal ou supérieur à 50% de son revenu annuel global ;
- c) **Exploitant agricole « à titre complémentaire ou accessoire »**, un exploitant agricole qui n'est pas exploitant à titre principal.
- d) « **Pépinieriste ou horticulteur** » est une personne physique ou morale qui exerce une activité tendant à la culture de jeunes végétaux destinés à être transplantés et qui est soumis aux exigences légales et aux obligations de la profession.
- e) « **Contenance** », la superficie de terres détenue par un exploitant agricole ou un pépinieriste en propriété ou en location, telle que déclarée lors du recensement agricole annuel.

Article 2.

La demande de location des parcelles de terrains telles qu'elles figurent aux plans déposés à l'Administration Communale se fait exclusivement par voie de soumissions rédigées suivant le modèle prévu par l'Administration Communale. La soumission devra comprendre au moins le numéro de chaque parcelle

demandée à la location, le prix offert à l'hectare pour chaque parcelle distinctement, la contenance de celle-ci, le montant de l'offre correspondant à cette contenance, la date à laquelle la soumission a été rédigée, la signature suivie du nom, des prénoms et de l'adresse du soumissionnaire.

Les soumissions seront régulièrement déposées à la poste, sous pli cacheté et recommandé.

La lecture des soumissions régulièrement parvenues se fait en séance publique du collège des bourgmestre et échevins, à l'administration communale, aux heures, dates et jours fixés dans les affiches apposées aux valves de l'administration communale. Il sera dressé procès-verbal de cette ouverture de soumission.

Tout soumissionnaire est tenu de fournir toutes attestations propres à faire valoir ses droits lors de sa remise de soumission. Tout cas spécial est de l'appréciation du Collège Echevinal de la Commune de Bièvre.

Article 3.

La [location](#) de ces biens immeubles est [régie par la loi du 04.11.1969](#) telle que modifiée.

Article 4

[Montant du fermage - Paiement du fermage - Révision du fermage.](#)

Il sera tenu compte de la loi du 04.11.69 telle que modifiée, pour établir le montant des fermages en fonction du revenu cadastral du lot attribué multiplié par le coefficient du fermage légal.

Dans le cas où les soumissions admissibles les plus élevées seraient égales, le Collège procédera de gré à gré à l'attribution de la location de la parcelle en vertu des priorités reprises à l'article 5 du présent cahier des charges.

La location sera payable obligatoirement par le preneur, entre les mains du Receveur de la commune, le 1^{er} novembre de chaque année et pour la première fois le 1^{er} novembre suivant la date de prise de cours du bail avec, en sus, la première année, 20% du prix de la location pour frais divers. A défaut de paiement dans les quinze jours, toutes sommes dues en vertu du présent bail produiront de plein droit les intérêts légaux.

A défaut de paiement dans les deux mois, la procédure de recouvrement prévue dans la loi sur le bail à ferme sera mis en application.

Article 5.

[Mode d'attribution.](#)

L'attribution de la parcelle se fera selon les priorités suivantes :

1. l'exploitant agricole à titre principal dont l'exploitation a la plus petite contenance ,
2. l'exploitant agricole à titre accessoire ou le pépiniériste dont l'exploitation a la plus petite contenance,
3. celui qui n'entre dans aucune des deux premières catégories.

Le Collège peut déroger au présent mode d'attribution s'il veut permettre à :

- celui qui a été dépossédé de terres communales pour cause d'utilité publique, d'être locataire jusqu'à concurrence de la contenance exploitée auparavant, au fur et à mesure des disponibilités. La compensation ne sera activée qu'à partir de l'expropriation de 10 % de surface de la parcelle emprise. En cas de deux refus consécutifs aux propositions du Collège, la dérogation tombera. Cependant, celui qui a reçu une indemnité lors de la reprise de terres ne peut prétendre à cette dérogation ;

ou à

- celui qui est propriétaire ou locataire de parcelles proches du terrain mis en location et qui justifie que la proximité de la parcelle convoitée lui permettra de gérer plus rationnellement son exploitation. Le Collège Echevinal apprécie souverainement le bien-fondé de cette justification.

La situation du soumissionnaire dont il est tenu compte pour l'application des critères de priorité est celle qui existe au jour de l'ouverture des soumissions. Tout soumissionnaire en retard, au jour de l'adjudication, de paiement du loyer de biens communaux ne pourra prétendre à l'attribution d'aucun lot.

Tout locataire de terres agricoles communales dont le bail a été cassé par décision judiciaire sera exclu pendant trois années culturelles des futures soumissions.

Si les critères de priorité ne permettent pas de départager deux ou plusieurs soumissionnaires, la terre sera attribuée par tirage au sort.

Si un soumissionnaire refuse le lot qui lui est attribué lors de la location de gré à gré, il perdra, pour les lots restant à attribuer, le bénéfice de la priorité en vertu de laquelle il avait obtenu ledit lot.

Les locataires ayant cédé ou sous-loué tout ou partie des terres agricoles communales leur attribuées, même dans les cas de cessions privilégiées visées par la loi sur le bail à ferme, ne pourront plus prétendre à une nouvelle location de terre agricole.

Article 6

Durée du bail- Congé du pensionné.

Le bail est consenti par une durée de neuf années consécutives prenant cours à la date de la location. Le bail est sanctionné par un acte écrit, enregistrable.

A défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration, par périodes successives de 9 ans, sauf en cas d'application de l'article 8 bis de la loi sur le bail à ferme relatif au congé dit "du pensionné".

Le bail de carrière sera conclu pour une période fixe égale à la différence entre le moment où le preneur aura soixante cinq ans et l'âge du candidat preneur. Cette période comportera vingt-sept ans minimum.

La commune se réserve la faculté de mettre fin au bail, dans les conditions et délais fixés par la loi du 04.11.69 telle que modifiée. En vertu de l'article 14 de la dite loi, le preneur aura la faculté de mettre fin au bail moyennant un congé donné avec un préavis d'au moins 1 an.

Congé dit "du pensionné"

Si le preneur ayant l'âge de la pension, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut indiquer aucun descendant ou enfant adoptif ou descendant de son conjoint ou conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, au premier degré, comme pouvant poursuivre son exploitation, le bailleur donnera congé avec préavis d'un an.

En conformité avec l'article 39 de la loi du 04.11.69 telle que modifiée, si le preneur décède en ne laissant ni conjoint survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint, ni conjoints desdits descendant ou enfants adoptifs, qui peuvent poursuivre l'exploitation agricole, la Commune, bailleur, pourra donner congé aux héritiers ou ayant-droit du preneur décédé, par courrier recommandé, dans l'année qui suit le décès, congé qui ne produira ses effets qu'à l'expiration de deux ans qui suivent sa notification.

En cas de décès du preneur, ses héritiers ou ayant-droit pourront, moyennant un préavis de trois mois, donné dans l'année du décès, mettre fin au bail.

Les héritiers ou ayant droit du preneur décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer à condition de notifier à la Commune bailleur, l'accord intervenu entre eux et l'identité du ou des héritiers ayant-droit du preneur décédé qui reprendront l'exploitation, par courrier recommandé.

La Commune bailleur se réserve le droit de s'opposer à cette cession.

Article 7

Impôts et autres charges.

Le preneur supportera tous impôts, taxes ou autres charges quelconques mises ou à mettre sur le bien loué pour le curage des fossés, ruisseaux et rivières traversant ou bordant le bien, ainsi que toutes majorations d'impôts résultant des constructions, ouvrages ou plantations par lui faites sur le dit bien. Tous les autres impôts ou charges seront supportés par la commune, notamment le P.I.

Article 8

Caution.

Préalablement à l'entrée en jouissance, le bailleur pourra exiger du preneur bonne et solvable caution, agréée par lui, et qui sera tenue solidairement du paiement des fermages et de l'exécution des obligations du bail. En cas de décès ou d'insolvabilité de la caution, avant l'expiration du bail, le bailleur pourra exiger du preneur une autre caution agréée par lui.

Article 9

Cas fortuits.

Le preneur supportera, sans indemnité, les charges résultant de cas fortuits ordinaires, tels que grêle, foudre, gelée, mais non des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

Article 10

Destruction de la récolte

Si pendant la durée du bail, la moitié au moins d'une récolte est détruite par des cas fortuits avant sa séparation de la terre, le preneur pourra demander une diminution du montant de son fermage, à moins qu'il n'en soit, à sa demande, indemnisable par l'une ou l'autre source, autre que la commune.

Article 11

Exploitation du bien loué.

Le preneur jouira du bien en bon père de famille, en respectant les dispositions légales, les usages locaux et la destination donnée au bien par la présente convention. Il entretiendra les chemins, ponts, ruisseaux et fossés conformément aux lois et règlement sur la voirie vicinale et les cours d'eau. Il entretiendra en bon état les clôtures et les haies. Il remplacera tous les plants vivants manquants. Il enlèvera les nids et bourses de chenilles et autres insectes des bois, arbres, troncs et haies aux époques fixées et sous peine des amendes prévues. De même, il coupera en temps voulu les chardons. Les haies, buissons et arbres ne peuvent être abattus sans l'autorisation du bailleur. Il conservera le bien loué dans ses limites et bornes. Il respectera les servitudes établies mais il n'en pratiquera ni n'en laissera établir de nouvelles. Il accordera le libre passage aux autres fermiers, pour autant que de besoin, sans contrepartie et dans le meilleur arrangement, et en occasionnant le moindre dommage. Si des constructions, travaux et ouvrages ou plantations entravent la liberté de culture du preneur, celui-ci pourra les enlever avec le consentement écrit du bailleur. Il est exclu de réclamer toute indemnité d'arrières-engrais ou autres après la remise de la terre, sauf en cas de décès. Au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes, le preneur sortant doit donner à celui qui lui succède dans l'exploitation toutes les facilités requises pour les travaux de l'année suivante, en se conformant à l'usage des lieux.

Article 12

Sous-location et cession de bail.

Le preneur est tenu d'exploiter personnellement le bien loué. Il ne pourra ni sous-louer, ni céder à autrui ses droits au bail. Il pourra cependant céder ou sous-louer la totalité du bien loué à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, au premier degré, à condition d'en avertir préalablement la Commune bailleur.

En cas de cessation d'activités du preneur et de cession de la totalité de son exploitation agricole à un cessionnaire, celui-ci pourra solliciter la poursuite de la location et de l'exploitation des terrains communaux loués, moyennant l'accord du Collège Echevinal qui en délibère souverainement.

Article 13

Aliénation du bien

Il y a lieu de se conformer aux prescrits de la loi du 04 novembre 1969 telle que modifiée. En cas d'aliénation partielle, le fermage sera réduit proportionnellement à la partie vendue. En cas de vente d'un bien rural, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même et ses descendants qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles déterminées par la loi du 04 novembre 1969 telle que modifiée.

Article 14

Chasse et pêche.

Les droits de chasse et de pêche ne sont pas compris dans le bail.

Article 15

Fautes du preneur et leurs suites

Si le preneur ne remplit pas l'une ou l'autre des obligations imposées par le présent cahier des charges, par la loi, les règlements ou usages locaux, le bailleur se réserve le droit de solliciter du juge compétent la rupture du bail et de requérir indemnité des dommages que lui auraient causés les négligences du preneur.

Article 16

Etat des lieux.

Le locataire prendra le terrain dans l'état ou il se trouve et bien connu par lui. Comme indiqué à l'article 11 ci-dessus, il s'interdit de toute réclamation ou demande d'indemnité quelconque en fin de bail.

Article 17

Erreurs de superficie et usurpations.

La contenance indiquée des lots n'est pas garantie, toute différence en plus ou en moins, dut-elle excéder d'un vingtième, ne pouvant ouvrir droit au moindre recours contre le bailleur. Le preneur est tenu d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds.

Article 18

Election de domicile.

Pour les suites des présentes, les parties élisent domicile à l'Administration Communale de Bièvre, attribuant compétences aux Juridictions de l'Arrondissement judiciaire de Dinant.

Article 19

Echanges.

A tout moment, deux exploitants ou plus pourront présenter une demande d'échange volontaire de terre(s) agricole(s) appartenant à la commune, dont ils sont locataires titulaires. L'échange sera d'office entériné s'il répond aux conditions suivantes :

1. Entre deux ou trois exploitants en activité.

Les échangistes en activité ne pourront dépasser l'âge légal de la pension moins deux ans et devront en outre

- a. soit opérer un remembrement réel,
- b. soit rapprocher du siège de l'exploitation.

2. Echange entre un exploitant en activité et la commune :

Dans ce cas, la commune peut céder une ou des terres libre(s), par ex. rendue(s) pour cessation d'activité :

- a. s'il y a remembrement réel ou rapprochement du siège de l'exploitation.
- b. et pour autant que la superficie cédée par l'exploitant soit supérieure de 10 % au moins à celle qu'il reçoit et que le nombre des parcelles cédées soit limité à deux (de manière à éviter les abus).

**Vu et approuvé par le Conseil Communal de Bièvre
en sa séance du 04 février 2004.**

Présents : Mmes et MM. David CLARINVAL : Bourgmestre-Président ;

Luc VINCENT, Patrick BAIJOT, Francis JAUMOTTE : Echevins ;

**Aimé GERARD, Michèle JACQUES-BERTHOLET, Maurice DOUNY, Thierry LEONET,
Jacquis LAMBOT, André COPINE, André COLLIN, Hugues ANDRE, Marie-France RIES-
LEONET : Conseillers communaux ;**

Michelle MALDAGUE : Secrétaire communale.