Province de LUXEMBOURG
Arrondissement de BASTOGNE

VILLE de
Houffalize

Rue de Schaerbeek 1, B-6660 Houffalize
Tél. 061 280 040 - Fax 061 280 041
www.houffalize.be

\\srv-dom\Docprive-AC$\Henrotte\Mes documents\Agriculture\DELIBE\CC-bail2014.doc

Du registre aux délibérations du Conseil Communal de cette commune a été extrait ce qui suit :

SEANCE DU 26 AOUT 2014.

PRESENTS :
M.M.CAPRASSE, Bourgmestre-Président;
~~J-L.SCHOLTUS~~, M.KNODEN, J.DEVILLE, N.BORLON, Echevins;
F.GLAUDE, J.GUILLAUME, C.FETTEN, B.DEUMER, C.PHILIPPART, M.PHILIPPE, V.GATEZ, V.BOMBOIR, J.WINAND,
E.COLLARD, ~~C.CUVELIER~~, V.LAMBIN, Membres ;
A.LAMBORELLE, Directeur Général.

Règlement communal relatif à la location de terres agricoles des biens communaux.

Le Conseil Communal,

Vu le règlement communal relatif à la location de terres agricoles des biens communaux arrêté par le conseil communal en date du 05.05.2008 et les modifications y apportées.

Considérant que ce règlement a fait l'objet d'un courrier daté du 17.03.2014 du Ministre des Pouvoirs Locaux, invitant la Commune à revoir ledit règlement afin de le mettre en conformité à la législation sur le bail à ferme notamment.

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Sur proposition du Collège Communal,

Le Conseil Communal, par 14 voix, 0 contre et 1 abstention,

REMPLACE le règlement antérieur et ses modifications et DECIDE d'établir pour les locations futures le règlement suivant :

Article 1.
La location est faite pour un terme de neuf années entières et consécutives.

Sauf dispositions et dérogations particulières prévues par le présent cahier des charges l'affermage est régi par les règles générales du Code civil, article 1714, et spécialement la loi du 4 novembre 1969 (Moniteur belge du 25.11.1969) modifiant la législation sur le bail à ferme.

Article 2.
La location se fait par adjudication publique par voie de soumissions par envoi recommandé à la poste, sous double enveloppe.

Préalablement à la mise en location le Collège informe la population, par le biais du bulletin communal, des parcelles à louer, complété pour chacune d'elles du montant du loyer annuel au taux légal.

Article 3.
Le montant des offres sera plafonné sur base du taux de fermage en vigueur, en conformité à la législation sur le bail à ferme.

Article 4.
Le soumissionnaire est tenu d'indiquer le montant du fermage annuel en euros pour la parcelle faisant l'objet de son offre.

Article 5. PM.

Article 6.
Seules les offres émanant d'agriculteurs exploitants à titre principal ou accessoire (*), seront prises en considération. A défaut, seront prises en compte les offres émanant de tout particulier.

(*) *(A) l'exploitant agricole, à titre principal, est une personne physique ou morale qui exerce une activité tendant à la production de tous produits agricoles destinés principalement, à son exploitation personnelle, au marché et à la vente et qui est soumise aux exigences légales et aux obligations de la profession d'agriculteur(assurances sociales de travailleur indépendant, déclaration de revenus agricoles à l'impôt professionnel, recensement, numéro d'exploitation délivré par le Ministère de l'Agriculture), et pouvant prouver être en droit de bénéficier de l'indemnité compensatoire aux zones défavorisées, aussi longtemps qu'elle est appliquée.*

B) l'exploitant agricole, à titre accessoire, est une personne qui exerce, à titre accessoire l'activité décrite en A) ci-dessus, aux mêmes conditions, sans toutefois pouvoir bénéficier de l'indemnité compensatoire aux zones défavorisées. En outre l'agriculteur à titre accessoire, est l'exploitant dont le revenu agricole est inférieur à 50% de son revenu global.

Sera déclarée adjudicataire l'offre la plus élevée. En cas d'offres ex aequo ou de dépassement du montant de fermage légal, les critères de distinctions ci-après seront appliqués pour choisir le locataire :

- Parcelle exploitée par le soumissionnaire joignant la parcelle à louer.

En cas d'égalité (des agriculteurs exploitants):
- Surface totale exploitée par le soumissionnaire, la plus basse.
  (produire copie du document de déclaration de superficie officielle)

En cas d'égalité (peu probable) : Tirage au sort.

Article 7.
Sauf ce qui est stipulé à l'article 31 de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme en faveur des descendants ou enfants adoptés du preneur ou de son conjoint, il est interdit au fermier de sous-louer en tout ou en partie le bien loué ou de céder son bail en tout ou en partie sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur.

En cas de décès du preneur d'un bien rural, le bail continue au profit de ses héritiers ou ayants droits, sauf congé valablement donné.

Article 8.
Dans le but de favoriser le regroupement locatif spontané des terres, le Collège Communal peut examiner et décider souverainement au sujet de toute proposition d'échange de parcelles qui lui sera obligatoirement soumise.

Article 9.
Le montant du loyer est payable entre les mains du Receveur Régional pour le premier novembre de chaque année et pour la première fois le premier novembre de l'année qui suit l'année de prise d'effet du bail.

Article 10.
Le retard de paiement donne lieu à un rappel adressé sous pli recommandé à la poste par Monsieur le Receveur et comptabilisé au coût de 10 € à charge du retardataire.
(Règlement communal du 30.10.2013)
Le rappel est honoré dans les délais qu'il prescrit, la somme restant due produira un intérêt fixé à 9 % l'an, calculé à partir de l'échéance du premier avertissement jusqu'à la date du paiement, indépendamment de tous autres, droits et moyens pour contraindre les retardataires à s'acquitter de leurs loyers.
Le défaut de paiement prolongé pendant plus d'un an entraînera une action en justice de la Commune en vue de pouvoir résilier le bail.

Article 11.
Les locataires acceptent les biens dans l'état où ils se trouvent et se portent au moment de l'entrée en jouissance, avec les servitudes actives et passibles, sans garantie de contenance jusqu'au vingtième en plus ou en moins.

Ils sont tenus de les maintenir dans leurs limites et contenances comme de les défendre contre tout empiètement ou servitude non-dus sous peine d'en être tenus personnellement responsables.

Lors de la cessation de jouissance, quelle que soit la cause qui détermine cette cessation, le preneur a l'obligation de remettre les biens loués dans la même situation culturale que celle qu'il a trouvée lors de son entrée sur les lieux, sans préjudice de tous autres droits ou obligations résultant de l'application des articles 15 et 16 ci-après, pour autant qu'un état des lieux contradictoire ait été réalisé à l'entrée en jouissance du preneur.

Article 12.
Les locataires sortants devront souffrir que les nouveaux locataires sèment la dernière année des graines fourragères sur les terres de la solde de mars ou qu'ils labourent de suite après la récolte en vue d'un emblavement d'hiver.

Article 13.
Les preneurs sont tenus de cultiver, fumer et ensemencer les biens en temps et saisons convenables et selon les règles d'une bonne culture telle qu'elle se pratique dans la région.

Article 14.
Les locataires ne pourront prétendre à aucune indemnité ni à aucune diminution de fermage pour quelque cause que ce soit, stérilité, grêle, foudre, tempête, gelée et dégâts de gibiers.

Article 15.
La commune se réserve le droit de reprendre, moyennant préavis de trois mois, et conformément aux prescriptions légales en la matière, telles parcelles de bien ruraux qui seraient destinées à être utilisées comme terrains à bâtir ou pour des travaux de nécessité publique.

Le locataire ne pourra réclamer d'autre indemnité que la diminution du fermage au prorata des réductions de superficies subies.

Toutefois, le congé visé au présent article ne pourra être donné que pour une date postérieure à la date normale d'enlèvement de la récolte croissant sur les parcelles concernées.

Les parcelles visées au 1er § du présent article seront répertoriées sous leur référence cadastrale et désignées explicitement dans tout bail à intervenir. Leur nomenclature sera reprise aux affiches annonçant la location.

Article 16.
La commune se réserve le droit de chasse et de pêche sur la totalité des biens loués.

Article 17.
Les frais résultant du présent bail sont à charge des preneurs et payable dans les trente jours calendrier de la notification.

Article 18.
A peine de nullité, les soumissions doivent répondre aux conditions ci-après :
1) elles doivent être introduites sous pli recommandé à la poste sous double enveloppe.
2) elles doivent être signées par le soumissionnaire.
3) elles doivent contenir la mention de la superficie ou des parcelles ainsi que le prix offert, écrit en toutes lettres.
4) elles doivent contenir les documents probants mentionnés à l'article 6 précité.

Article 19.
Le présent cahier des charges est d'application sur tout le territoire de la commune de HOUFFALIZE.

FAIT EN SEANCE PUBLIQUE, DATE QUE DESSUS :
PAR LE CONSEIL :

Le Directeur Général,
(s)A.LAMBORELLE

Le Président,
(s)M.CAPRASSE

POUR EXPEDITION CONFORME :

Le Directeur Général,
A.LAMBORELLE

Le Bourgmestre,
M.CAPRASSE