

Règlement de la Commune de Marsens relatif à l'attribution et l'affermage des parcelles communales

Article 1 - Champs d'application

Le présent règlement s'applique au bail des immeubles de la Commune de Marsens affectés à l'agriculture, soit les articles suivants du Registre Foncier de ladite Commune :

55, 84, 105, 108, 110, 147, 151, 154, 176, 181, 196, 269, 270, 333, 334, 1016, 1045, 1069, 1086, 1114, 1121, 1122

Article 2 - Conditions personnelles de l'agriculteur

Tout agriculteur « établi » dans la Commune, ayant l'exercice des droits civils et exerçant la profession d'agriculteur à un pourcentage correspondant à son activité principale, a le droit de participer à la procédure d'adjudication d'un ou de plusieurs lots.

Nonobstant le respect desdites conditions personnelles, l'agriculteur qui est en demeure pour le paiement des contributions communales de l'exercice écoulé n'est pas autorisé à participer à la procédure d'adjudication d'un ou de plusieurs lots.

Le conseil communal se réserve toutefois le droit d'ouvrir l'adjudication à des agriculteurs en dehors des limites communales pour des raisons de proximité ou si l'exploitation est en partie sur le territoire communal.

Article 3 - Principes

Les contrats de bail à ferme sont, en principe, conclus de gré à gré (art. 3 al. 1 LALBFA). Si plusieurs soumissionnaires offrent le prix maximal fixé, le bailleur choisit librement l'agriculteur parmi eux (art. 3 al. 3 LALBFA).

Le présent règlement fait partie intégrante de tous les contrats de bail à ferme.

Article 4 - Lots et prix

Les terres mises en location sont divisées en lots numérotés. A chaque lot correspond une surface et un prix de location annuel qui est précisément indiqué, ce dernier étant valable pour la durée de la location.

Article 5 - Contrat de durée déterminée

La durée du bail à ferme est de 6 ans.

Article 6 - Décès de l'agriculteur

En cas de décès de l'agriculteur, ses héritiers et le bailleur ont le droit de donner congé par écrit, dans un délai de six mois, pour le terme 30 avril ou 31 décembre.

Si la résiliation est le fait du bailleur, un descendant de l'agriculteur ou le conjoint ou le partenaire enregistré de celui-ci peut, dans les 30 jours, déclarer vouloir reprendre le bail. En cas de concours de prétendants, le bailleur peut désigner celui qui reprendra le bail.

Si le prétendant n'offre pas de garanties suffisantes quant à une exploitation normale de la terre affermée ou si d'autres motifs rendent la continuation du bail intolérable au bailleur, celui-ci peut, dans les 30 jours à compter de la réception de la déclaration, ouvrir action en résiliation du bail.

Article 7 - Cessation d'activité

En cas de cessation de l'activité ou de retraite de l'agriculteur dans l'année civile et sous réserve des articles 6 et 8 dudit règlement, le bail à ferme prend fin sans congé le 31 décembre de l'année civile en cours.

Article 8 - Reprise de baux en cas de remise d'exploitation

Lorsque l'exploitant d'une entreprise agricole, constituée en partie de terre en propriété et en partie de terres affermées, en remet l'exploitation à une autre personne, celle-ci doit déclarer par écrit au bailleur qu'elle entend reprendre le bail d'une parcelle déterminée.

Si le bailleur ne refuse pas, dans les trois mois à compter de la réception de la déclaration, la transmission du bail au reprenant ou qu'il ne demande pas, dans le même délai, la conclusion d'un nouveau contrat avec le reprenant, celui-ci reprend le bail en cours.

Le contrat pourra être résilié si l'exploitant loue une partie de son propre domaine (remise partielle) avec un délai de six mois, pour le terme du 30 avril ou du 31 décembre.

Article 9 - Demeure de l'agriculteur

Si durant le bail, l'agriculteur est en demeure pour le paiement du fermage, le bailleur peut lui signifier par écrit qu'à défaut de paiement dans les six mois, le bail sera résilié à ce terme.

L'agriculteur qui est en demeure pour le paiement du fermage doit l'intérêt moratoire à 5 % l'an.

Article 10 - Obligation d'exploiter

L'agriculteur doit exploiter la terre affermée avec soin et notamment maintenir durablement la productivité du sol.

L'obligation d'exploiter incombe à l'agriculteur personnellement. La mauvaise exploitation des parcelles communales peut entraîner la résiliation du contrat.

Article 11 - Entretien et réparations

L'agriculteur est tenu de pourvoir à ses frais au bon entretien de la terre affermée. Il est tenu de procéder, conformément à l'usage local, aux menues réparations et, en particulier, à l'entretien ordinaire des chemins, passerelles, fossés, digues, haies, clôtures, etc. Les terrains seront fauchés et entretenus jusqu'en limite de parcelle. Les cabanons construits seront entretenus et gardés en bon état.

Il est interdit au locataire de couper du bois qui pourrait se trouver sur ses communs, de même que d'y planter ou d'y laisser croître des broussailles.

Article 12 - Accès aux lots

Les agriculteurs exploitants de terres affermées doivent réciproquement accorder le passage sur leur terre affermée pour l'exploitation des terres affermées suivantes.

Les chemins de sortie (droit de passage, etc) désignés par le conseil communal ne pourront être labourés et devront subsister.

Article 13 - Rénovation et modification par l'agriculteur

L'agriculteur ne peut entreprendre des travaux de rénovation ou de modification de la terre affermée ainsi que des bâtiments ou toute installation quelconque sis sur lesdites terres allant au-delà de l'entretien ordinaire, ni apporter au mode d'exploitation de la terre affermée un changement essentiel dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail sans le consentement écrit du bailleur.

Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en l'état de la terre affermée et de ses accessoires que s'il en a été convenu ainsi par écrit.

Il est interdit de construire des bâtiments ou toute installation quelconque sur les terres affermées.

Article 14 - Manquement de l'agriculteur à ses obligations

Le bailleur peut résilier par écrit, avec un délai de six mois, pour le terme du 30 avril ou du 31 décembre suivant si, malgré la protestation ou la sommation écrite du bailleur, l'agriculteur :

- a. continue à ne pas respecter l'obligation d'exploitation visée à l'art. 10 ;
- b. continue à ne pas respecter l'obligation d'entretien visée à l'art. 11 ;
- c. ne remet pas la terre affermée ainsi que toute installation ou bâtiment sis sur celle-ci en l'état antérieur dans un délai raisonnable, s'il a procédé à une rénovation ou à une modification selon l'art. 13 sans le consentement écrit du bailleur.

Article 15 - Restitution, amélioration et dégradations

La terre affermée ainsi que toute installation ou bâtiment sis sur celle-ci doivent être rendus dans l'état où elle se trouve à la fin du bail (sur la base d'un constat pour les bâtiments).

L'agriculteur ne peut demander, à la fin du bail, une indemnité équitable pour les améliorations qu'il a apportées avec l'accord du bailleur à la terre affermée ainsi qu'à toute installation ou bâtiment sis sur celle-ci. Il n'a également droit à aucune indemnité pour les améliorations qui sont uniquement le résultat des soins qu'il devait à la chose.

Il doit indemniser le bailleur des dégradations qu'il aurait pu prévenir par une administration diligente.

Article 16 - Droit de circulation et de dépôt de bois

La Commune se réserve le droit de circulation et de dépôt de bois sur les terres affermées situées en bordure des forêts communales.

Article 17 - Droit de vidange

Un droit de vidange est réservé sur les terres affermées comprenant des regards de drainage ; L'accès aux différents ouvrages ne donnera droit à aucune indemnisation.

Article 18 - Réserve de propriété

L'entretien des lisières de forêts et des bordures de haies se fait d'entente avec le responsable du dicastère concerné de la Commune.

L'accès aux infrastructures de mobilité douce et aux chemins dotés d'un revêtement naturel ou bitumineux doit être garanti en tout temps.

Article 19 - Dégâts causés par les forces naturelles

Aucune indemnité ne pourra être réclamée pour les dégâts causés par les forces de la nature. Ces derniers restent à la charge des adjudicateurs.

Article 20 - Sous-location

La sous-location totale ou partielle de terres affermées est interdite, sauf dérogation expresse du Conseil Communal.

Article 21 - Association

Dans le cadre d'une exploitation en association, les parcelles communales sont attribuées de manière individuelle à un agriculteur en tant que personne physique et non à l'association en tant que telle.

Article 22 - Fermage

Le fermage consiste en le versement d'une somme d'argent.

Article 23 - Litiges de nature civile

Les litiges de nature civile relatifs au bail à ferme sont portés devant la juridiction civile compétente selon la loi sur la justice.

Article 24 - Décisions administratives

L'Autorité foncière cantonale est compétente pour statuer sur toutes les questions qui relèvent de l'autorité administrative selon la loi fédérale.

Article 25 - Entrée en vigueur

L'entrée en vigueur est fixée au 1er juillet 2013.

Ainsi établi et approuvé en séance du Conseil communal, le 3 juin 2013

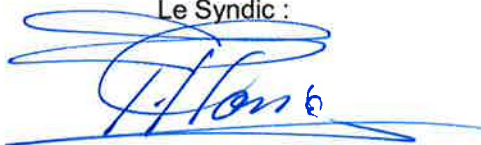
La Secrétaire :



Hélène D'Alessandro



Le Syndic :



Pascal Florio

Règlement

~~Contrat~~ approuvé

AUTORITE FONCIERE CANTONALE

Fribourg, le 28 JAN. 2014

La Secrétaire

Le Président

