

## COMMUNE DE HAMOIS – SECTION DE NATOYE

# CAHIER DES CHARGES RELATIF À LA RÉPARTITION DES ESSARTS COMMUNAUX

modifié par délibération du Conseil communal du 05 octobre 2015

**Objet : Concession de 24 essarts de biens communaux d'une superficie totale de 25 ha environ.**

### Article 1 :

Le présent contrat est fait pour une durée de neuf années consécutives qui prendront cours le 1<sup>er</sup> novembre 2017, pour finir de plein droit le 31 octobre 2026, sans qu'il y ait besoin de signifier congé, ni que la tacite reconduction puisse être invoquée.

La législation sur le bail à ferme n'est pas applicable.

### Article 2 : Ayants droits

Les habitants des sections de NATOYE, qui répondent aux critères établis par le présent cahier des charges (voir article 3).

Les ayants droits qui déménageront et qui ne seront plus domiciliés dans la Commune de Hamois seront tenus d'abandonner leurs parts communales, au plus tard le 1<sup>er</sup> novembre qui suivra leur départ ; ils ne pourront prétendre à aucune indemnité sous quelque forme que ce soit.

En cas de décès, l'acte continuera au profit :

- a) du conjoint survivant qui continue l'exploitation ;
- b) d'un descendant de l'ayant droit qui continue l'exploitation.

### Article 3 : Mode de concession

Les personnes désireuses de se voir attribuer un essart doivent en faire la demande écrite au plus tard 10 jours avant la séance de l'attribution fixée par le Collège. Le non-respect du délai entraîne la nullité de la demande.

Dans ce courrier de demande, devront, sous peine de nullité, être mentionnés les éléments suivants :

- nom et prénom
- adresse
- profession
- numéro de l'essart actuellement occupé
- numéro de l'essart souhaité

Dans le cas où plusieurs personnes manifestent le désir d'exploiter un même essart ou groupe d'essarts, la priorité sera accordée en tenant compte des critères suivants, dans l'ordre indiqué :

- Celui dont la profession est agriculteur et qui est assujéti à la sécurité sociale des travailleurs indépendants (en fournir la preuve avec la demande écrite, sous peine de nullité) :
  - o à titre principal
  - o à titre accessoire ou complémentaire
  - o qui n'est pas encore locataire d'un essart communal
- Celui qui est détenteurs de chevaux/moutons ;
- Celui qui exerce une activité dans le domaine du maraîchage.

Après réalisation d'un travail d'évaluation et de répartition par l'Administration communale, le Bourgmestre ou l'échevin délégué convoque et préside une réunion avec les candidats concernés afin de déterminer la répartition des terrains en fonction des critères énoncés ci-dessus. Le Collège communal effectue, s'il juge utile, les groupements d'essarts les plus judicieux.

#### Article 4 : Redevances

Le montant annuel de la redevance à payer par le preneur sera déterminé sur la base des revenus cadastraux des terrains intéressés, affectée du coefficient fixé par la Commission Provinciale des fermages.

Chaque fois que de nouveaux coefficients fixés par la Commission Provinciale seront publiés au Moniteur Belge, le montant de chaque redevance sera adapté. Le nouveau montant ne sera dû qu'à partir de la première échéance suivant la parution au Moniteur Belge.

Les redevances sont arrondies à la dizaine supérieure ; elles sont exigibles annuellement et payables à l'avance à l'Administration communale.

Les redevances pour la première année sont majorées de 10% qui sont censés représenter le montant des frais d'enregistrement.

La Commune se réserve le droit de modifier les redevances avant l'expiration de chaque triennat.

A défaut de paiement dans les trois mois de l'échéance, le défaillant pourra être déchu de ses droits sur simple décision du Conseil communal et l'essart attribué serait reloué à partir du 1<sup>er</sup> novembre suivant.

Chaque ayant droit devra fournir un cautionnaire solvable, lequel sera solidairement obligé, avec le preneur, à l'accomplissement et l'exécution de toutes les obligations du présent contrat.

L'obligation de payer les redevances et d'exécuter les conditions du bail est indivisible et solidaire entre les héritiers ou représentants respectifs des preneurs.

#### Article 5 : Etat des essarts

Les essarts seront exposés successivement tels qu'ils sont actuellement exploités, sauf les modifications que le Collège jugerait nécessaire d'introduire dans leur composition.

Les essarts seront répartis dans l'état dans lequel ils se trouvent, sans garantie de contenances et avec toutes les servitudes actives et passives s'il en existe. Les preneurs

seront censés connaître parfaitement les lots attribués et ils devront les maintenir dans les limites qui les distinguent.

Les preneurs devront veiller à ce qu'il ne soit fait pendant tout le temps de leur jouissance aucun empiètement sur leurs lots respectifs et ils seront tenus, sous peine de tous dépens, dommages, intérêts, d'avertir le Collège communal dans les deux jours de l'événement des empiètements qui seraient commis sur leurs portions.

#### Article 6 : Renonciation – cession

Les preneurs auront la faculté de renoncer au présent contrat, moyennant préavis donné six mois l'avance par courrier adressé au Collège communal.

Les preneurs ne pourront céder ou échanger leurs essarts, en tout ou en partie, sans le consentement écrit du Collège communal, sous peine de restitution immédiate à la commune.

Aucune culture des essarts répartis ne pourra avoir lieu par personne interposée via sous-location des parcelles, sous peine de restitution immédiate à la commune.

L'administration communale se réserve le droit de réclamer tout document attestant de l'exploitation de l'essart par le preneur.

L'infraction entrainera la résiliation du bail sans autre formalité – pour la Commune - qu'un exploit pour constater le fait et l'obligation – pour le cédant – de payer le prix du bail pour toutes les années écoulées.

#### Article 7 : Entretien

Les preneurs devront entretenir, cultiver et fumer convenablement les essarts communaux et les remettre en parfait état à l'expiration du contrat. Il y a obligation pour le preneur de préserver, voire d'améliorer durant toute la durée du contrat la qualité biologique et la teneur en humus des sols et d'éviter la pollution des nappes phréatiques. Dans le cas de mauvaise culture ou de négligence, le Conseil communal pourra décider la reprise immédiate de l'essart déprécié, après rapport de l'expert.

Les chemins qui traversent les essarts à répartir devront être maintenus. L'entretien des chemins non-empierrés restent à charge des preneurs respectifs. Le pâturage est défendu dans les chemins d'exploitation. Les parts communales enclavées seront exploitées par le chemin le plus court et le moins dommageable sans que les preneurs soient tenus à aucune indemnité.

Les haies qui entourent les essarts à répartir et qui appartiennent à la Commune devront être convenablement entretenues par les preneurs de ceux-ci. Ils ne pourront couper ces haies qu'à la hauteur d'un mètre vingt-cinq centimètres. Ceux qui ont des haies le long des chemins vicinaux devront les élaguer aux époques fixées par les lois et arrêtés sur la matière.

Les preneurs devront curer et protéger les fossés correspondant à leurs essarts.

## Article 8 : Arbres

Les preneurs ne pourront, sous aucun prétexte, laisser les terrains se boiser. Mais la pratique de l'agroforesterie est autorisée.

Les arbres existants sur le bien resteront propriété de la Commune qui peut en disposer sans que l'exploitant puisse faire valoir des droits quelconques à une indemnité.

Quand l'Administration Communale décide d'abattre ces arbres ou de les tailler, elle en informe l'exploitant par lettre recommandée à la poste au moins quinze jours à l'avance, sauf les cas d'urgence résultant d'événements imprévisibles et impérieux. L'exploitant doit tolérer que des personnes et des outils se trouvent sur le bien pour effectuer ces travaux.

L'Administration peut remplacer les arbres abattus ou renversés par le vent pour autant qu'ils soient nécessaires à la conservation du bien.

## Article 9 : Restrictions particulières

La Commune se réserve :

- a) La faculté de faire percer des chemins à travers les biens loués, partout où elle le jugera utile, et même céder ce droit à un tiers ;
- b) Le droit de vendre des emplacements à bâtir, lots de terrain ou partie de lot ;
- c) Le droit d'exploiter toute substance minérale quelconque. L'exploitation de toute substance minérale quelconque sur les biens attribués est interdite au locataire sous peine de dommages et intérêts ;
- d) Le droit de résilier à n'importe quel moment – pour des motifs d'intérêt général, dont elle reste seule juge – les droits concédés aux termes des présentes, en cas de vente totale ou partielle des biens en faisant l'objet ;
- e) Le droit de placer des poteaux électriques ;
- f) Le droit de louer la chasse sur les biens dont il s'agit ; aucun preneur ne pourra chasser sur ces biens s'il n'est locataire de la chasse ou muni d'une autorisation de celui-ci.

Les preneurs n'auront droit à aucune indemnité ou diminution du prix du bail pour cas fortuit, quel qu'il soit, prévu ou imprévu par le Code Civil.