



REGLEMENT COMMUNAL RELATIF AUX PARCHETS COMMUNAUX

Règlement approuvé
durant la séance du Conseil communal de Massonnens du 18 juin 2024

Art. 1 Compétence

Le Conseil communal est seul compétent pour l'attribution des parchets communaux. Il jouit pour cela d'une large autonomie garantie par les articles 50 Cst., 129 al. 2 Cst/FR et 4 LCo.

Art. 2 Définitions

- a. Le candidat à l'attribution d'un parchet communal est une personne physique au sens des articles 11 suivants CC, et non une personne morale.

Dans le cas d'une communauté, d'une association ou d'une société d'exploitation, un ou des membres, et non pas la communauté, l'association ou la société en tant que telle, peut se porter candidat à l'attribution d'un parchet communal.

- b. Les parchets acquis par les agriculteurs avant la mise en place d'une communauté, d'une association ou d'une société d'exploitation peuvent être mis à la disposition des membres de la communauté nouvellement créée.
- c. Un exploitant agricole, au sens du présent règlement, bénéficie de la reconnaissance de cette qualité par Grangeneuve.
- d. Le candidat doit exercer son activité agricole à titre principal. Tel est le cas si le revenu de son activité accessoire (point 1.120 de l'avis de taxation ou d'une taxation intermédiaire) est inférieur ou égal au 30% du montant du revenu de son activité agricole (point 1.310 de l'avis de taxation ou d'une taxation intermédiaire).

Par exemple :

Revenu de l'activité agricole (1.310 de l'avis de taxation ou d'une taxation intermédiaire) : CHF 120'000.00

Revenu de l'activité accessoire à ne pas dépasser (1.120 de l'avis de taxation ou d'une taxation intermédiaire) : CHF 36'000.00

- e. Par activité accessoire, il faut entendre une activité totalement indépendante de l'activité agricole (par exemple une activité d'employé de commerce, etc.). Les activités accessoires non agricoles visées par les articles 24b) LAT et 40 OAT (par ex. agrotourisme) entrent dans le revenu agricole selon le point 1.310 et pas dans le revenu de l'activité accessoire au sens de ce présent règlement.
- f. Un parchet communal, au sens du présent règlement, est une terre agricole, propriété de la Commune, dont la nature est de servir uniquement à l'usage agricole.

- g. Les critères impératifs de l'article 3 du présent règlement doivent être remplis au moment de l'attribution du parchet communal.

En cours de bail, si l'un des critères impératifs n'est plus rempli, le Conseil communal se réserve le droit de résilier le contrat selon l'article 13 du présent règlement.

- h. L'article 4 lettre c du présent règlement se rapporte aux situations suivantes :
- La Commune a besoin de terrains supplémentaires afin d'être en mesure d'accomplir ses tâches d'intérêt publics.
 - Le terrain concerné doit désormais être classé dans une zone de protection.

Art. 3 Critères impératifs

- a. Le candidat doit être un exploitant agricole (art. 2 let. c).
- b. Le candidat doit exercer son activité agricole à titre principal (art. 2 let. d et e).
- c. Le candidat doit remplir l'une des trois conditions suivantes :
- Avoir son domicile légal et le centre principal de son exploitation agricole à Massonnens ;
 - Avoir son domicile légal et exercer une activité agricole reconnue sur un domaine comprenant des terres et des bâtiments agricoles, à Massonnens. Dans ce cas, le candidat peut être fermier du domaine considéré ou avoir le centre principal de son exploitation agricole ailleurs qu'à Massonnens ;
 - Avoir le centre principal de son exploitation agricole à Massonnens et être légalement domicilié ailleurs qu'à Massonnens.
- d. Le candidat n'a pas atteint l'âge de la retraite.
- e. Le candidat ne doit pas louer ses propres terres à une tierce personne, dans le but que cette dernière en assure l'exploitation. De plus, il doit s'engager à ne pas louer le parchet à une tierce personne. Il doit donc s'engager à exploiter lui-même ses propres terres et les parchets. Une exploitation des parchets uniquement pour des mises de fleuris est interdite, sous réserve de circonstances climatiques exceptionnelles. Demeurent également réservés, les engagements pris dans le cadre d'une communauté, d'une association ou d'une société d'exploitation.
- Les échanges de parcelles entre exploitants afin d'améliorer les structures d'exploitation sont possibles en collaboration avec la Commune, afin qu'un avenant au contrat de bail soit établi.
- f. Dans le cadre d'une communauté, d'une association ou d'une société d'exploitation, seul un ou des membres, et non pas la communauté, l'association ou la société en tant que telle, peut porter sa candidature à l'attribution d'un parchet communal.
- g. Le candidat doit garantir que l'usage qu'il fera du parchet communal servira uniquement à l'agriculture.
- h. Le candidat doit remplir les conditions PER.

Art. 4 Principe de répartition

Les parchets communaux seront attribués selon les critères d'attribution listés dans l'Annexe 2. En cas d'égalité de points, la décision d'attribution revient au Conseil communal selon sa libre appréciation. Le Conseil communal entendra au préalable les candidats concernés.

Art. 5 Moyens de preuve

Chaque candidat joindra à sa demande d'attribution d'un parchet communal toutes les attestations utiles au Conseil communal pour évaluer les critères impératifs (art. 3) et à pondérer (art. 4 et Annexe 2). A cet effet, le Conseil communal a établi une liste des attestations qui doivent lui être fournies. Cette liste, détaillée dans un document annexe (Annexe 1), fait partie intégrante du présent règlement. Sur demande de l'une ou l'autre partie, le Conseil communal pourra organiser un entretien individuel.

Art. 6 Attribution

Un parchet communal est attribué au candidat qui remplit tous les critères impératifs prévus à l'article 3 du présent règlement et qui a obtenu la note finale la plus élevée dans le cadre de la pondération des critères prévus à l'article 4.

En cas d'égalité entre plusieurs candidats sur la note finale, l'attribution se fera par rapport à un critère de surface du domaine (Grangeneuve). Le candidat avec la plus petite surface agricole utile se verra attribuer le parchet.

Tout changement de situation depuis le dépôt de la candidature doit être annoncé immédiatement au Conseil communal. L'article 13 du présent règlement est réservé.

Art. 7 Contrat de bail à ferme agricole

L'attribution d'un parchet communal est finalisée par la conclusion d'un contrat de bail à ferme agricole entre le Conseil communal et le candidat retenu au terme de la procédure de sélection.

Ce contrat est soumis aux dispositions de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA) et à la loi d'application cantonale de la loi fédérale sur le bail à ferme (LALBFA).

Art. 8 Pérennité

La volonté du Conseil communal est d'assurer la pérennité de l'attribution de ses parchets communaux. Par conséquent, tous les parchets communaux seront attribués pour une durée de 6 ans, renouvelable expressément.

Par principe, les échéances des baux de tous les parchets coïncideront.

Un parchet libre en cours de bail sera remis en soumission. La durée du contrat de bail sera adaptée afin de respecter le calendrier général d'attribution. Le cas échéant, la durée du bail sera soumise à l'approbation de l'autorité foncière cantonale (art. 7 al. 2 de la LBFA).

Le Conseil communal se réserve néanmoins l'opportunité de redéfinir l'attribution des parchets en fonction de situations particulières et/ou de corrections de situations existantes. Les articles 12 et 13 du présent règlement demeurent ainsi réservés.

Art. 9 Cessation d'activité volontaire

En cas de cessation d'activité volontaire de l'exploitant, sans reprise de l'exploitation, le terme du bail sera convenu d'entente avec le Conseil communal pour un terme d'automne. Les parchets communaux seront remis en soumission.

Art. 10 Reprise de baux en cas de remise d'exploitation

Lorsque l'exploitant décide de remettre son exploitation, y compris en cas de départ à la retraite, à une autre personne, celle-ci doit déclarer par écrit au Conseil communal, dans un délai de 6 mois avant le changement d'exploitant, qu'elle entend reprendre le bail d'un ou de plusieurs parchets déterminés.

Dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la déclaration, le Conseil communal a la possibilité de :

- a. Si les critères impératifs de l'article 3 du présent règlement sont remplis :
 - Accepter, dans le cadre d'un avenant, la transmission du bail en cours au reprenant, aux mêmes conditions ;
 - Accepter la transmission du ou des parchets au reprenant, moyennant la conclusion d'un nouveau bail.
- b. Si les critères impératifs de l'article 3 du présent règlement ne sont pas remplis :
 - Refuser la transmission du bail. Dans ce cas, le terme du bail sera convenu d'entente entre l'exploitant et le Conseil communal pour un terme d'automne. Les parchets communaux seront remis en soumission.

Au moins 12 mois avant la fin de l'année civile des 65 ans de l'exploitant, le Conseil communal adressera à ce dernier un courrier lui rappelant le contenu des articles 9 et 10 du présent règlement.

Art. 11 Décès

En cas de décès de l'exploitant, ses héritiers et le Conseil communal ont le droit de donner congé par écrit, dans un délai de 6 mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant.

Si la résiliation est le fait du Conseil communal, un descendant de l'exploitant 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 Conseil communal peut désigner celui qui reprendra le bail.

Si le prétendant ne remplit pas les critères impératifs de l'article 3 du présent règlement, le Conseil communal peut dans les 30 jours à compter de la réception de la déclaration, ouvrir action en résiliation du bail.

Art. 12 Résiliation ordinaire

La résiliation d'un bail à ferme ne vaut qu'en la forme écrite. L'intéressé peut demander que le congé soit motivé.

Le délai de congé est d'une année, pour le 14 octobre suivant.

Art. 13 Résiliation anticipée

Si, du fait de circonstances graves, l'exécution du bail devient intolérable à l'une des parties, celle-ci peut résilier le bail par écrit, dans un délai de 6 mois, pour le 14 mars ou le 14 octobre suivant.

Sont des circonstances graves pour le Conseil communal, notamment le fait de ne plus remplir en cours du bail les critères impératifs selon l'article 3 du présent règlement.

L'article 22b de la LBFA quant aux manquements de l'exploitant à ses obligations est réservé.

Art. 14 Entretien des parchets communaux et frais en lien avec ses tâches

Le bénéficiaire d'un parchet communal garantit l'entretien de ce dernier notamment en effectuant les tâches suivantes :

- a. suivi des drainages, coulisses ;
- b. suivi des bords de forêts, haies et ruisseaux ;
- c. suivi de la végétation (traitement contre les lampés, chardons ou autres nuisibles) ;
- d. entretien du chemin non immatriculé et situé sur le parchet.

Les éventuels frais en lien avec ces tâches seront à assumer de la manière suivante :

- a. frais de main d'œuvre/machine à assumer par l'exploitant ;
- b. frais de matériaux à assumer par la Commune après validation de l'achat par cette dernière avant le début des travaux.

D'éventuelles négligences en lien avec l'entretien des parchets communaux amèneront à la résiliation du bail par le Conseil communal, en application de l'article 22b de la LBFA.

Le Conseil communal se réserve le droit de débarder et d'entreposer du bois communal sur tous les parchets. Le bénéficiaire du parchet a uniquement le droit de déposer du bois de nettoyage telle que les branches des haies.

Les parchets se doivent réciproquement le passage, soit pour la floraison, soit pour la défloraison, mais dans le plus court et le moins dommageable chemin.

Art. 15 Cas particuliers

Le Conseil communal se réserve également le droit de résilier les baux, selon la procédure prévue à l'article 13 du présent règlement :

- a. des parchets situés en zone d'intérêt général, dans laquelle la Commune envisage de réaliser une infrastructure communale ;
- b. des parchets nécessaires dans le cadre d'échanges de terrains en lien avec un aménagement routier ou un changement d'affectation de zone.

En fonction des besoins de la Commune, un avenant au contrat de bail à ferme agricole pourra être conclu, d'entente avec le locataire, afin de redéfinir la surface du ou des parchets loués, toujours aux mêmes conditions.

Le Conseil communal peut attribuer, sans mise en soumission, un ou des parchets à un agriculteur qui se serait vu retirer un parchet dans la période courant après la dernière attribution, pour les motifs évoqués aux lettres a et b.

Art. 16 Mode de communication

Préalablement à chaque nouvelle procédure d'attribution des parchets communaux, le Conseil communal informera, en temps opportun, les potentiels candidats par :

- a. Une information affichée au pilier public ;
- b. Une information sur le site internet de la Commune ;

- c. Un courrier personnel adressé aux exploitants agricoles reconnus par Grangeneuve, selon la liste établie par ladite entité ;

Chaque candidat sera informé personnellement, par courrier, de la décision du Conseil communal sur sa demande d'attribution d'un parchet.

La conclusion de chaque bail à ferme s'effectuera de manière bilatérale, par un accord écrit entre le Conseil communal et le candidat sélectionné.

Art. 17 Voies de droit

Conformément à l'article 153 LCo, la décision d'attribution des parchets peut faire l'objet d'un recours auprès de la Préfecture de la Glâne, dans un délai de 30 jours dès sa notification.

Toute contestation relative au contrat de bail à ferme sera soumise aux dispositions de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA) et à la loi d'application cantonale de la loi fédérale sur le bail à ferme (LALBFA).

Art. 18 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} juillet 2024.

Art. 19 Droit transitoire

Les contrats de bail à ferme agricole conclus avant l'entrée en vigueur du présent règlement jouissent de la garantie de la situation acquise. Conformément à l'article 8 du présent règlement, ils seront reconduits aux mêmes conditions. Les circonstances graves indiquées à l'article 13, 2^{ème} paragraphe, ne leur sont par conséquent pas applicables, en vertu du principe de pérennité.

Toutefois, en cas de remise de l'exploitation, au sens de l'article 10, ou en cas de location du domaine à un locataire fermier, la garantie de la situation acquise cesse. La volonté du Conseil communal est d'assurer la pérennité des baux en cours avant l'entrée en vigueur du présent règlement, uniquement à la condition que le locataire des parchets ne change pas.

Les autres circonstances prévues aux articles 9 à 15 du présent règlement, et pouvant entraîner une résiliation du bail, demeurent en revanche applicable aux contrats de bail à ferme agricole conclus avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Au Nom du Conseil communal

Le Syndic :

Joseph Piller



La Secrétaire :

Nathalie Morel

Massonnens, le 18 juin 2024



Commune de Massonnens

ANNEXE 1 AU REGLEMENT COMMUNAL RELATIF AUX PARCHETS COMMUNAUX

Art. 1

La présente annexe fait partie intégrante du règlement communal relatif aux parchets communaux approuvé par le Conseil communal de Massonnens lors de sa séance du 18 juin 2024.

Art. 2

Préalablement à chaque nouvelle attribution des parchets communaux, le Conseil communal examinera la pertinence de la liste des attestations mentionnées à l'article 3 et 4 de la présente annexe. Le cas échéant, le Conseil communal apportera les modifications nécessaires à cette liste. Les candidats à l'attribution d'un parchet communal en seront avertis en temps opportun.

Art. 3

Afin de permettre au Conseil communal d'examiner, lors de la procédure d'attribution des parchets communaux, les critères impératifs et fixés dans le règlement, chaque candidat doit joindre à sa candidature une copie des documents suivants :

1. Lettre de motivation ;
2. Dernier(s) certificat(s) de salaire en cas d'activité(s) accessoire(s) ;
3. Dernier avis de taxation ou taxation intermédiaire en cas d'activité(s) accessoire(s) ;
4. Contrat de la communauté, de l'association ou de la société d'exploitation ;
5. En cas de communauté complète, transmettre une attestation de répartition des SAU respectives des exploitants ;
6. Document attesté par Grangeneuve que le candidat ne loue pas ses propres terres, ni le parchet communal, à une tierce personne.
7. Attestation d'inscription PER.

Art. 4

L'administration communale demandera la liste des agriculteurs reconnus auprès de Grangeneuve.

Au Nom du Conseil communal

Le Syndic :

Joseph Piller



La Secrétaire :

Nathalie Morel

Massonnens, le 18 juin 2024



Commune de Massonnens

ANNEXE 2 AU REGLEMENT COMMUNAL RELATIF AUX PARCHETS COMMUNAUX

Art. 1

La présente annexe fait partie intégrante du règlement communal relatif aux parchets communaux approuvé par le Conseil communal de Massonnens lors de sa séance du 18 juin 2024.

Art. 2

La présente annexe a pour but de définir les critères qui seront pris en compte pour départager les candidats en application de l'article 4 du dudit règlement.

Art. 3

Les critères d'attribution sont les suivants :

- Situation du candidat selon le critère impératif de l'article 3 lettre c du règlement
 - Domicile légal et centre de l'exploitation agricole à Massonnens 5 points
 - Domicile légal et domaine agricole à Massonnens 4 points
 - Domicile légal extérieur à Massonnens et centre de l'exploitation agricole à Massonnens 3 points
- SAU de l'exploitation au 1^{er} janvier de l'année en cours (selon la liste demandée par l'Administration communale à Grangeneuve)
 - 0 à 2'000 ares 5 points
 - 2'001 à 2'500 ares 4.5 points
 - 2'501 à 3'000 ares 4 points
 - 3'001 à 3'500 ares 3.5 points
 - 3'501 à 4'000 ares 3 points
 - 4'001 à 4'500 ares 2.5 points
 - 4'501 à 5'000 ares 2 points
 - 5'001 à 5'500 ares 1.5 points
 - 5'501 et plus 1 point
- Surface de parchets communaux déjà en location
 - Pas de parchet en location 5 points
 - 1 à 20 ares 4 points
 - 21 à 60 ares 3 points
 - 61 à 100 ares 2 points
 - 101 à 140 ares 1 point

- Activité principale (selon l'art. 3 let. d du règlement communal relatif aux parchets communaux)
 - Revenu 100 % agricole 5 points
 - Revenu accessoire jusqu'à 10% du revenu agricole 4 points
 - Revenu accessoire jusqu'à 20% du revenu agricole 3 points
 - Revenu accessoire jusqu'à 25% du revenu agricole 2 points
 - Revenu accessoire jusqu'à 30% du revenu agricole 1 point
- Facilité d'exploitation (cumulable)
 - Parchet en soumission et domicile du candidat dans le même secteur 1 point
 - Parchet en soumission attenant aux parcelles du candidat 1 point

Au Nom du Conseil communal

Le Syndic :

Joseph Piller



La Secrétaire :

Nathalie Morel

Massonnens, le 18 juin 2024