



Ville de Châtel-St-Denis

REGLEMENT RELATIF A L'ATTRIBUTION DES PARCHETS COMMUNAUX

du 31 mars 2026

Le Conseil communal de la Ville de Châtel-St-Denis

Vu la Constitution fédérale ;

Vu la Loi fédérale sur le bail à ferme agricole LBFA ;

Vu la Loi d'application de la Loi fédérale sur le bail à ferme agricole ;

Vu la Constitution du canton de Fribourg ;

Vu l'Ordonnance sur la terminologie agricole ;

Vu la Loi sur les communes ;

ARRÊTE :

Compétence

Article 1

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

But et champs d'application

Article 2

1. Le présent règlement a pour but de déterminer les critères d'attribution des parcelles agricoles appartenant à la Commune, qu'elle loue à des tiers.
2. Le présent règlement s'applique au bail des immeubles de la Commune de Châtel-St-Denis affectés à l'agriculture, au sens de la LBFA. L'attribution des alpages et chalets communaux fait l'objet d'un règlement séparé. La désignation de la Commune dans la procédure de soumission détermine de manière contraignante l'application de l'un ou l'autre règlement.
3. Le présent règlement n'est pas applicable à la location du domaine de la Racca, situé en zone à bâtir, ainsi qu'à la surface exploitée pour une pépinière, sur l'art. RF no 1462 de la Riondonneire.
4. En cas d'acquisition par la Commune d'un nouvel immeuble affecté à l'usage agricole, celui-ci sera compris dans le présent règlement.
5. Le Conseil communal soutient et encourage les exploitations agricoles. Il attribuera ses parcelles de manière à soutenir en priorité les petites entreprises exploitées par un agriculteur à titre principal. Dans la mesure du possible, la répartition se fera de manière équitable et appropriée, en fonction de différents critères.

Définitions

Article 3

1. Un parcelle agricole communale (ci-après parcelle), au sens du présent règlement, est une surface définie de terre agricole, propriété de la Commune, dont la nature est uniquement de servir à l'usage agricole.
2. Le candidat à l'attribution d'un parcelle peut être une personne physique ou une personne morale au sens des art. 11 ss et 53 ss CC.
3. Par exploitation, on entend une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR.
4. L'exploitant agricole, au sens du présent règlement, doit bénéficier de la reconnaissance de cette qualité par le Service de l'agriculture.
5. L'art. 5 al. 5 du présent règlement se rapporte aux situations suivantes :
 - La Commune a besoin du ou des terrains pour accomplir ses tâches d'intérêt public ;
 - Le terrain fait l'objet d'une mesure particulière.

Critères impératifs

Article 4

1. Le candidat doit être un exploitant agricole et s'engager à exploiter personnellement, au sens de l'art. 9 LDFR, le parcelle qu'il entend affermer.
2. Le candidat doit exercer son activité agricole à titre principal. Une éventuelle activité accessoire ne doit pas dépasser les 30 %.
En l'absence d'un contrat de travail, une activité associative ou politique n'est pas considérée comme une activité accessoire.

3. Le candidat doit être au bénéfice d'une formation d'agriculture reconnue.
4. Le candidat doit avoir son domicile légal et fiscal dans la Commune.
5. Le candidat ne doit pas avoir atteint l'âge légal de la retraite au moment du dépôt de son dossier de candidature.

Le candidat atteignant l'âge de la retraite pendant la durée du bail peut louer les terres au maximum jusqu'au 31 décembre de l'année de l'obtention de l'âge légal de la retraite. Au moment de la conclusion du bail, la Commune fera en ce sens une demande de durée de fermage réduite auprès de l'Autorité foncière cantonale.

6. Le candidat ne doit pas louer ses propres terres, ou une partie de celles-ci, à une tierce personne, sauf en cas de condition particulière. De plus, il est interdit de sous-louer le parchet à une tierce personne physique ou morale. Le candidat doit donc s'engager à exploiter lui-même ses propres terres et le parchet. Il ne doit pas revendre plus de la moitié du produit de l'exploitation de ce dernier.
7. Le candidat ne doit pas avoir vendu ses propres terres exploitées pour l'agriculture, sauf dans des situations particulières le nécessitant.
8. Dans le cas d'une communauté, d'une association ou d'une société d'exploitation, seul un membre, et non pas la communauté, l'association ou la société d'exploitation en tant que telle, peut se porter candidat à l'attribution d'un parchet.

Le membre en question doit répondre aux critères impératifs.

9. Le candidat doit garantir que l'usage qu'il fera du parchet servira uniquement à l'agriculture et pour ses propres besoins.
10. Le centre d'exploitation doit se situer sur le territoire communal. Cette règle est également valable pour la communauté, l'association ou la société d'exploitation.
11. Le Conseil communal est en mesure de déroger à l'un de ces critères, dans des situations qu'il jugera exceptionnelles.
12. En cas de changement d'un des critères cités ci-dessus, le fermier est tenu d'en informer le Conseil communal, sans délai.

Critères à pondérer

Article 5

Les critères retenus ci-après sont pondérés en fonction d'un système de notation. Les notes de chaque critère sont additionnées afin d'obtenir une note finale.

1. La grandeur de l'exploitation du candidat est prise en compte. Le candidat dont l'exploitation est la plus petite, en hectares, est prioritaire. Dans le cas d'une communauté, d'une association ou d'une société d'exploitation, il sera tenu compte de l'ensemble des hectares.
2. Un malus est attribué au candidat ayant une activité accessoire en parallèle de l'exploitation agricole.
3. Un parchet est en priorité attribué à un candidat qui n'est pas déjà locataire d'un tel terrain. Le candidat bénéficiant déjà de la location d'un parchet se verra attribué un malus.
4. Un parchet est en priorité attribué à un candidat qui n'est pas déjà locataire d'un alpage communal. Le candidat bénéficiant déjà de la location d'un alpage se verra attribué un malus.
5. Le candidat qui s'est vu retirer du terrain agricole dans les 5 dernières années (ses propres terres ou un parchet) ou qui a subi des restrictions d'exploitation en raison d'un intérêt public prépondérant, se verra attribuer un bonus.
6. Le candidat avec le nombre de points le plus élevé se verra attribué le plus grand parchet. En cas d'égalité entre deux ou plusieurs exploitants, le Conseil communal tranchera à l'aide de critères complémentaires.

Moyens de preuve

Article 6

Chaque candidat joindra à sa demande d'attribution d'un parchet tous les documents et toutes les attestations utiles au Conseil communal pour évaluer les critères impératifs et à pondérer mentionnés aux art. 4 et 5 du présent règlement. A cet effet, le Conseil communal a établi une liste de documents et attestations qui doivent lui être fournis. Cette liste est détaillée dans l'annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Attribution

Article 7

1. Un parchet est attribué au candidat qui remplit tous les critères impératifs prévus à l'art. 4 du présent règlement et qui a obtenu la note finale la plus élevée dans le cadre de la pondération des critères prévus à l'art. 5.
2. Au cas où la note finale est égale entre deux ou plusieurs exploitants, le Conseil communal départagera les candidats à l'aide de critères complémentaires et en veillant à une répartition équilibrée.
3. S'il n'y a aucun candidat de la Commune à l'exploitation d'un parchet, le Conseil communal peut octroyer le parchet, de gré à gré, à un candidat d'une autre commune.
4. Lors d'une remise d'exploitation, le reprenant doit en informer la Commune par écrit avec son intention de reprendre le bail à ferme en cours. Le Conseil communal, dans les 3 mois à compter de la réception de la déclaration, peut refuser la transmission du bail au reprenant si les critères impératifs ne sont pas respectés. Si ces derniers sont respectés, un avenant au bail existant sera conclu, jusqu'au terme de l'échéance du bail agricole auquel il se rapporte. Si le Conseil communal ne se prononce pas dans le délai de 3 mois, le bail en cours est d'office repris par le nouvel exploitant.
5. En cas de décès de l'exploitant, l'art. 18 de la LBFA s'applique.
6. Le bail à ferme agricole est valable pour une durée de 6 ans et n'est pas renouvelé tacitement.
7. En cas de nécessité, le Conseil communal se réserve le droit de conclure un bail à ferme d'une durée réduite, avec l'approbation de l'Autorité foncière cantonale.

Exploitation

Article 8

1. Il est interdit de construire des bâtiments ou toute autre installation sur les terres affermées.
2. L'obligation d'exploiter incombe à l'agriculteur personnellement qui fauchera et entretiendra le parchet jusqu'aux limites.
3. Il est interdit de couper du bois ou des arbres isolés qui pourraient se trouver sur les parchets, de même que d'y implanter ou d'y laisser croître des broussailles. En cas de nécessité, une demande en bonne et due forme doit être adressée à la Commune.
4. Le fermier ne peut pas demander, en cours ou en fin de bail, une quelconque indemnité pour des éventuelles améliorations apportées à la terre affermée.
5. Aucune indemnité ne pourra être réclamée à la Commune pour des dégâts causés par les forces de la nature.
6. La Commune se réserve le droit de demander au fermier des indemnités en cas de dégradations causées au terrain.
7. Le fermier qui souhaite modifier l'utilisation du parchet doit en faire la demande écrite au Conseil communal et s'engager à remettre le terrain, en cas de

résiliation par l'une ou l'autre partie, dans l'état dans lequel il lui a été confié en début de bail.

Résiliation

Article 9

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 terme de printemps ou d'automne suivant. Sont notamment des motifs de résiliation du bail par le Conseil communal :

- Le non-paiement de la location ;
- Une mauvaise exploitation du parcelle malgré une sommation écrite ;
- Le changement d'un critère impératif, au sens de l'art. 4 ci-devant, pendant la durée du bail.

Publication et mode de communication

Article 10

1. Préalablement à chaque nouvelle procédure d'attribution d'un ou de plusieurs parcelles communales, le Conseil communal avisera les potentiels candidats par une annonce dans la presse écrite, une information sur le site internet communal ou tout autre moyen défini.
2. Dans des situations qu'il jugera particulières, le Conseil communal se réservera le droit de conclure un contrat de bail à ferme sans publier l'offre d'affermage.
3. Les postulations seront adressées par écrit au Conseil communal.
4. Chaque candidat est informé personnellement, par courrier, de la décision du Conseil communal.

Voies de droit

Article 11

1. Le candidat non retenu a la possibilité de déposer une réclamation écrite, dans un délai de 10 jours dès la notification, auprès du Conseil communal.
2. La décision rendue par le Conseil communal, sur la réclamation, peut faire l'objet d'un recours motivé à la Préfecture de la Veveyse, dans les 30 jours suivants sa notification.

Entrée en vigueur

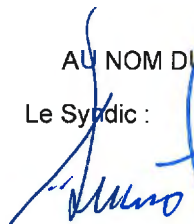
Article 12

1. Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil communal.

Adopté en séance du Conseil communal, le 31 mars 2026.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic :



Charles Ducrot



Le Secrétaire général :



Olivier Grangier



Annexe au Règlement communal relatif à l'attribution des parcelles communales

L'art. 6 du Règlement prévoit la disposition suivante :

Chaque candidat joindra à sa demande d'attribution d'un parcelle tous les documents et toutes les attestations utiles au Conseil communal pour évaluer les critères impératifs et à pondérer mentionnés aux art. 4 et 5 du présent règlement. A cet effet, le Conseil communal a établi une liste des documents et attestations qui doivent lui être fournis. Cette liste est détaillée dans l'annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Le Conseil communal arrête la liste des documents et attestations à fournir par les agriculteurs souhaitant une attribution d'un parcelle communal :

- Document attestant de la taille de l'exploitation en hectares ;
- Copie du dernier avis de taxation en date ;
- En cas d'activité accessoire, une copie du contrat de travail pour l'activité en question ;
- Copie du contrat d'association, de société ou de coopérative pour les agriculteurs ayant intégré une telle structure ;
- Un document, ou copie d'attestation, prouvant la formation reconnue dans le domaine de l'agriculture ;
- Copie d'éventuelles preuves de restriction d'exploitation et/ou de perte de terrain pour un intérêt public prépondérant ;
- L'engagement :
 - du candidat à exploiter le parcelle communal uniquement à des fins agricoles ;
 - du candidat à ne pas louer ses propres terres, sauf exception accordée, ni le parcelle communal, à une tierce personne.

Annexe adoptée en séance du Conseil communal, le 31 mars 2026.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic :


Charles Ducrot



Le Secrétaire général :


Olivier Grangier