

Annexe 6. Comodat de carrière

Avertissement : l'utilisation du présent comodat de carrière n'est prévue que pour les terrains pour lesquels l'utilisation du bail à ferme est incompatible avec les obligations reposant sur le prêteur en matière de gestion des réserves naturelles, soit les terrains visés à l'article 2, 9°.

ENTRE

D'une part,

Dénomination	La Région Wallonne, Service Public de Wallonie Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, Département de la Nature et des Forêts
Siège social	5100 Jambes (Namur), Avenue Prince de Liège, 15
Numéro d'entreprise	0220.800.506
Représenté par	.....
En qualité de	.....

Ci-après dénommé le prêteur

Et d'autre part,

Si l'emprunteur est une personne physique - Ajouter des lignes si plusieurs emprunteurs en société sans personnalité juridique

Civilité	.....
Nom	.....
Prénom	.....
Domicile	.....
Date de naissance	.....
Lieu de naissance	.....
État civil	.....
N° national	.....
Numéro d'entreprise	.....

Si l'emprunteur est une société bénéficiant de la personnalité juridique - Ajouter des lignes si plusieurs emprunteurs

Dénomination	.....
Siège social	.....

Numéro d'entreprise
 Représenté par
 en qualité de

Ci-après dénommé l'emprunteur

En présence de :

Dénomination NATAGORA
 Siège social
 Numéro d'entreprise
 Représenté par
 En qualité de

Ci-après dénommé le propriétaire,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1^{er} – Objet du contrat

Conformément aux articles 1875 à 1891 de l'ancien Code Civil, le prêteur déclare consentir un commodat à l'emprunteur sur les terrains suivants :

	Commune	Division	Section	N° parcellaire	Contenance (ha)
LOT UNIQUE	Neufchâteau	Grapfontaine	F	586A/pie	3,0220ha (Dont environ n 2,5700ha de fauche)
	Neufchâteau	Grapfontaine	F	586C/pie	
	Neufchâteau	Grapfontaine	F	586D/pie	

Article 2. Définitions

1° Certificat de gestion et d'économie agricole : le certificat attestant la réussite des cours visés à l'article D.99., § 1er, alinéa 1er, 2° du Code wallon de l'agriculture ;

2° Chef d'exploitation : la personne physique qui répond aux conditions cumulatives suivantes:

- elle détient au minimum 20 % des parts de la société ou, lorsque la société compte plus de cinq détenteurs de parts, elle détient au moins un pourcentage de parts correspondant au ratio entre le nombre de détenteurs de parts et la totalité des parts de la société ;
- elle est administratrice ou gérante de la société ;

3° Gestionnaire agréé : l'une des associations suivantes :

- Asbl Ardenne & Gaume, n° d'entreprise : 0407.791.760 ;
- Asbl Cercles des naturalistes de Belgique, n° d'entreprise : 0412.040.360;
- Asbl Le Genévrier, n° d'entreprise : 0430.942.987 ;
- Asbl Les Amis de la fagne, n° d'entreprise : 0408.131.260;
- Asbl La Ligue royale belge pour la protection des oiseaux, n° d'entreprise : 0414.132.194;
- Asbl Patrimoine nature, n° d'entreprise : 0431.988.708 ;
- Asbl Natagora, n° d'entreprise : 0434.366.097 ;
- Asbl Virelles nature, n° d'entreprise : 0441.988.220;
- Asbl Amis du parc de la Dyle, n° d'entreprise : 0421.285.351.

4° LCN : loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

5° Qualification à orientation agricole : les qualifications visées à l'article 15, paragraphe 1^{er} de l'arrêté ministériel exécutant l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 février 2023 relatif aux notions communes aux interventions et aides de la politique agricole commune et à la conditionnalité, à savoir :

- un master dans une orientation agronomique ;
- un bachelier dans une orientation agronomique ;
- un CESS obtenu à l'issue du cursus de l'enseignement secondaire technique de transition dans une orientation agronomique ;
- un CESS obtenu à l'issue du cursus de l'enseignement secondaire supérieur ainsi qu'un CQ6 dans une orientation agronomique ;
- un certificat de chef d'exploitation agricole obtenu à l'issue d'une formation postscolaire en agriculture organisée en Communauté germanophone.

6° RN : la réserve naturelle au sens de la LCN ;

7° SIGeC : le système intégré de gestion et de contrôle au sens des articles D.20 et suivants du Code wallon de l'agriculture.

8° Société : conformément à l'article 1 :1 du Code des sociétés et des associations, une société est constituée par un acte juridique par lequel une ou plusieurs personnes, dénommées associés, font un apport. Elle a un patrimoine et a pour objet l'exercice d'une ou plusieurs activités déterminées. Un de ses buts est de distribuer ou procurer à ses associés un avantage patrimonial direct ou indirect. Selon la forme choisie, la société bénéficie ou pas de la personnalité juridique.

9° Terrains : les terrains, déclarés ou destinés à l'être dans le SIGeC, mis à disposition dans le cadre du présent cahier des charges, pour lesquels l'utilisation du bail à ferme est incompatible

avec les obligations reposant sur le prêteur en matière de gestion des réserves naturelles, soit les biens qui:

- Soit sont gérés par la Région wallonne, et qui :
 - o Soit sont situés dans une RN ;
 - o Soit ont été acquis par la Région wallonne pour cause d'utilité publique en vue d'y créer ou d'y étendre une RN ;
 - o Soit ont fait l'objet d'un transfert de gestion entre services de la Région wallonne en vue d'y créer ou d'y étendre une RN ;
 - o Soit ont été confiés en gestion à la Région wallonne par un tiers en vue d'y créer ou d'y étendre une RN ;
- Soit sont gérés par un gestionnaire agréé, et qui :
 - o Soit ont été confiés en gestion par la Région wallonne au dit gestionnaire agréé en vue d'y créer ou d'y étendre une RN ;
 - o Soit sont propriétés du gestionnaire agréé grâce à une subvention obtenue dans le cadre de la fiche n°97 « renforcer le réseau d'aires protégées en Wallonie » du Plan national pour la reprise et la résilience.

Article 3. Durée du contrat

Le commodat prend cours lepour se terminer de plein droit :

- En cas d'emprunteur unique en personne physique, le jour où l'emprunteur signataire du commodat aura atteint ou aurait dû atteindre l'âge légal de la pension.
- En cas d'emprunteur unique en société avec personnalité juridique, le jour où le plus jeune chef d'exploitation de la société au jour de la conclusion du commodat, titulaire d'une qualification à orientation agricole ou, à défaut, d'une expérience minimale de trois années en tant qu'agriculteur ou d'un certificat de gestion et d'économie agricole aura atteint ou aurait dû atteindre l'âge légal de la pension.
- En cas de co-emprunteurs en société sans personnalité juridique, le jour où le plus jeune chef d'exploitation de la société au jour de la conclusion du commodat, titulaire d'une qualification à orientation agricole ou, à défaut, d'une expérience minimale de trois années en tant qu'agriculteur ou d'un certificat de gestion et d'économie agricole aura atteint ou aurait dû atteindre l'âge légal de la pension.

La personne prise en compte pour le calcul de l'âge légal de la pension est Né(e) le.....

Au terme du commodat, le prêteur retrouve automatiquement la libre disposition de ses terrains sans que l'emprunteur ne puisse s'y opposer.

Lorsque l'emprunteur est laissé dans les lieux au terme du commodat, d'un commun accord entre les parties, ce dernier est reconduit tacitement d'année en année entre les mêmes parties:

Il pourra être mis fin en tout ou en partie au commodat durant cette période de tacite reconduction moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant la date anniversaire du commodat. En cas de culture annuelle, le commodat est toutefois prolongé pour permettre à l'emprunteur d'enlever la récolte croissante.

Article 4. Coût

Le commodat est conclu à titre gratuit.

Le précompte immobilier et tous autres taxes, redevances ou impôts pouvant grever les terrains sont à charge du prêteur.

Si, pour user des terrains, l'emprunteur a fait quelque dépense, il ne peut en demander remboursement.

Article 5. Etat et destination

Le prêteur et l'emprunteur dressent un état des lieux d'entrée détaillé contradictoirement et à frais communs. Il constitue l'annexe A au présent commodat et en fait partie intégrante.

Les terrains sont destinés à une activité agricole conforme au plan de gestion de l'annexe B qui fait partie intégrante de la présente convention.

L'emprunteur ne pourra modifier d'une quelconque manière la destination des terrains prêtés sans l'accord écrit et préalable du prêteur. En cas de modification non autorisée, le prêteur pourra résilier le contrat conformément à l'article 12 et sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts qu'il pourrait réclamer.

Article 6. Servitude et usurpation

L'emprunteur prend les terrains dans l'état dans lequel ils se trouvent avec toutes les servitudes actives et passives qui peuvent y être attachées.

Si une servitude active est attachée aux terrains, l'emprunteur s'opposera à la prescription de celle-ci.

L'emprunteur s'opposera également à la constitution de nouvelles servitudes et veillera à en avertir le prêteur dans les plus brefs délais.

L'emprunteur sera tenu, sous peine de dommages-intérêts et dépens, d'avertir le prêteur des usurpations qui viendraient à être commises sur les terrains mis à disposition. L'emprunteur dispose de 8 jours à dater de la prise de connaissance de l'usurpation pour avertir le prêteur s'il réside en Belgique. S'il réside hors du territoire belge, il est renvoyé à l'article 55 du Code judiciaire. Par usurpation, il faut entendre tout trouble de fait ou de droit manifestant dans le chef d'un tiers la volonté de prendre possession des terrains du prêteur. À titre d'exemple, l'emprunteur devra dénoncer le déplacement de bornes, de fossés ou de chemins et informer le prêteur de toute revendication.

Article 7. Usage et entretien

§1^{er}. L'emprunteur jouit des terrains conformément à leur destination, de manière prudente et diligente et en respectant les dispositions légales.

§2. Afin de respecter le plan de gestion visé en annexe B, les modalités de fauchage/pâturage des terrains mis à disposition sont fixées annuellement par le prêteur par un envoi recommandé ou dans un écrit contresigné par l'emprunteur, avant le A défaut de notification ou d'écrit contresigné par l'emprunteur, les modalités de fauchage/pâturage fixées pour l'année précédente sont d'application.

Ces modalités ne peuvent s'écarter des balises fixées dans le tableau suivant (*En cas d'utilisation des deux modes d'exploitation sur des parties de parcelles distinctes, joindre un plan en annexe. En cas de pâturage à faible charge avec nécessité de fauchage complémentaire, le préciser dans les modalités*) :

	Période (min – max)	Charge (min-max)	Modalités	N° de parcelles
Fauchage	A partir du 15 août		Fauche d'entretien alternée, selon une rotation triennale, de façon à maintenir 2/3 de l'habitat en zone refuge	

Pour l'année d'entrée en vigueur de la convention, les modalités de fauchage/pâturage s'établissent comme prévu à l'annexe C qui fait partie intégrante du présent commodat.

§3. En dehors des cas visés au paragraphe 2, la circulation de tracteurs ou d'engins similaires sur les terrains mis à disposition est possible uniquement par temps secs et est soumise à l'autorisation écrite du prêteur.

Article 8. Interdictions

En dehors des cas prévus au paragraphe 2 de l'article 7, l'emprunteur s'abstiendra, sauf accord écrit du prêteur, de réaliser (SELECTIONNER, ADAPTER ET LISTER PAR ORDRE D'IMPORTANCE LES INTERDICTIONS) :

- 1° Tout remblai et introduction de déchets, de produits, d'animaux ou de plantes exotiques et de poissons ;
- 2° Tout travail du sol pour les prairies (labour, fraissage...) ;
- 3° Tout épandage (amendements, engrais, pesticides, gadoues, fumier, purin, lisier...) ;
- 4° Tout arrachage ou destruction de haie ou de partie boisée ;
- 5° Tout brûlage ;
- 6° Toute pose d'appâts empoisonnés pour lutter contre toute espèce animale quelle qu'elle soit ;
- 7° Toute création de fossés d'écoulement et drainage souterrain ;

- 8° Tout sursemis ;
- 9° Toute construction ou tout ouvrage ;
- 10° Toute introduction d'animaux ou de plantes indigènes ;
- 11° Toute fauche des refus, tout débousage, tout étaupinage ;
- 12° Tout nourrissage artificiel du bétail au moyen de nourriture extérieure ;
- 13° Tout travail ou entretien de nuit ;
- 14° Tout abandon d'immondices, de sacs plastiques, ficelles nylon...;
- 15° Tout placement de clôtures fixes ; l'utilisation de clôtures mobiles reste, elle, autorisée ;
- 16° Tout dommage aux clôtures fixes existantes (l'exploitant signalera au besoin tout problème existant).
- 17° Toute intervention dans les zones désignées comme « zones refuges » au sein de l'état des lieux ;
- 18° Tout stockage (fumier, silo taupinière, balle sous plastique, ballot de foin ou de paille...) ;
- 19° Tout traitement vermifuge des animaux pendant la durée de pâturage et moins d'un mois avant l'entrée des animaux sur la parcelle ;
- 20° Toute fauche ou pâturage à moins de 4 mètres des abords d'une mare.

Article 9. Travaux d'aménagement de structure et restauration

Le prêteur a le droit de réaliser de nouveaux aménagements de structure (exemples : placement de clôtures, plantation de bosquets, plantation de haies, création de mare) conformes aux objectifs visés dans l'annexe B, à concurrence de 10 % maximum des terrains mis à disposition et moyennant une notification par envoi recommandé à l'emprunteur ou un écrit contresigné par l'emprunteur avant le 31 décembre précédant la nouvelle saison d'exploitation concernée.

Le prêteur a le droit de réaliser des travaux de restauration afin d'atteindre les objectifs visés dans l'annexe B moyennant une notification par envoi recommandé à l'emprunteur ou un écrit contresigné par l'emprunteur au moins 6 mois avant lesdits travaux.

Ces travaux pourront entraîner une suspension du présent commodat pendant la durée des travaux de restauration.

Article 10. Congé donné par l'emprunteur

L'emprunteur peut mettre fin au commodat moyennant un congé assorti d'un délai de préavis d'un an au moins adressé par envoi recommandé.

Article 11. Congé donné par le prêteur justifié par une non atteinte des objectifs de conservation ou par une modification du plan de gestion.

Le prêteur peut mettre fin à tout ou partie du commodat sur les terrains dont les objectifs de conservation visés à l'annexe B n'ont pas été atteints ou sur les terrains concernés par une modification du plan de gestion visé à l'annexe B.

Ce congé est assorti d'un délai de préavis d'un an au moins adressé par recommandé.

Ce congé ne peut être adressé :

- Qu'après avoir proposé à l'emprunteur une modification de l'article 7 de nature à remplir lesdits objectifs de conservation ;

Et

- Avant l'expiration de la cinquième année du commodat ;

Et

- Avant l'expiration de la cinquième année qui suit la dernière modification de l'article 7.

Et

- Sans un avis de la commission de gestion des réserves naturelles ou de la Direction de la Nature et des Espaces Verts approuvant la nécessité de modifier l'article 7 sur base d'éléments scientifiques apportés par le gestionnaire.

Article 12. Résiliation pour faute

§1. La violation d'une des obligations visées aux articles 5, 8-1° à 9°, 13 alinéa 1^{er} ou toute omission ou fausse déclaration lors de la procédure de soumission aboutissant à la signature du présent commodat entraînera de plein droit sa résiliation.

La résiliation prendra cours le jour ouvrable suivant celui de l'envoi recommandé, par le prêteur, du courrier qui en avertira l'emprunteur, la date de la poste faisant foi.

§2. La violation d'une des obligations visées à l'article 7 ou 8-10° à 20° fera l'objet d'un avertissement écrit par envoi recommandé.

Si l'emprunteur ne respecte pas cette obligation dans un délai d'un mois suivant l'envoi dudit avertissement ou si deux avertissements sont adressés à l'emprunteur dans un délai de 5 années, la présente convention sera résiliée de plein droit.

La résiliation prendra cours le jour ouvrable suivant celui de l'envoi recommandé, par le prêteur, du courrier qui en avertira l'emprunteur, la date de la poste faisant foi.

§3. Conformément à l'article 8.8 de la section 1^{ère} du chapitre 2 du livre 8 : « la preuve » du Code civil, la preuve des faits visés aux paragraphes 1 et 2 peut être apportée par tous modes de preuve.

Article 13. Cession, concession de droit personnel par l'emprunteur

Sauf accord du prêteur, l'emprunteur ne peut ni céder son droit, ni concéder des droits personnels (location, échange,...), ni concéder des ventes d'herbes sur pied sur le terrain, sauf à l'égard de ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

En cas de cession de son droit à l'égard d'une des personnes visées à l'alinéa 1^{er}, l'emprunteur en informe le prêteur dans les trois mois de ladite cession, ce à peine de nullité. Le cédant reste tenu solidairement des obligations du commodat.

La cession n'a aucun effet sur la durée du commodat dont la période fixe ne peut être dépassée.

Article 14. Décès de l'emprunteur

En cas de décès de l'emprunteur, ses héritiers ne peuvent continuer de jouir du terrain sauf si ceux-ci sont ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

En cas de transmission aux personnes visées à l'alinéa 1^{er}, celles-ci en informent le prêteur dans les trois mois du décès.

La transmission aux personnes visées à l'alinéa 1^{er} n'a aucun effet sur la durée du commodat dont la période fixe ne peut être dépassée.

Article 15. Retrait d'un co-emprunteur

En cas de co-emprunteurs, si l'un d'eux décide de se retirer, le commodat se poursuit au profit des autres co-emprunteurs.

Le co-emprunteur notifie son retrait au prêteur.

Le co-emprunteur qui se retire reste tenu des obligations du commodat solidairement avec les autres co-emprunteurs.

Le retrait d'un co-emprunteur n'a aucun effet sur la durée du commodat dont la période fixe ne peut être dépassée.

Article 16. Accès aux terrains

L'emprunteur ne peut empêcher l'accès aux terrains dans le cadre d'activités scientifiques organisées par le prêteur.

L'emprunteur ne peut empêcher l'accès aux terrains dans le cadre d'activités de sensibilisation organisée par le prêteur. Toutefois, cet accès ne sera permis que si l'emprunteur a été averti de ladite activité par le prêteur.

Le prêteur est responsable des éventuels dommages causés lors des activités visées aux alinéas 1 et 2.

Article 17. Responsabilité

La responsabilité des dommages aux personnes, aux biens et aux choses trouvant leur cause dans la gestion et l'exploitation des terrains est entièrement à charge de l'emprunteur. Celui-ci veille à souscrire une assurance ou plusieurs assurances et s'acquitte à temps du règlement des primes.

Article 18. Exclusion de la législation sur le bail à ferme

Le prêteur et l'emprunteur reconnaissent expressément l'incompatibilité de la législation relative au bail à ferme, et notamment la liberté de culture, avec les obligations reposant sur le prêteur en matière de gestion des réserves naturelles, obligations pour partie répercutées sur l'emprunteur dans le cadre de la présente convention.

Par conséquent, le prêteur et l'emprunteur excluent formellement l'application de la législation relative au bail à ferme de la présente convention, qui est régie par les articles 1875 à 1891 de l'ancien Code Civil.

Article 19. Transfert de la convention

Le prêteur tire ses droits de la convention signée avec le propriétaire des terrains en date du..... et visée à l'annexe D.

Conformément à l'article 5.193 du livre 5 « Les obligations » du Code civil, si la convention entre le propriétaire et le prêteur prend fin avant la fin du présent commodat, le prêteur cède sa position contractuelle dans le cadre du présent commodat au propriétaire et celui-ci se poursuit.

Cette cession libère le prêteur pour les dettes qui deviennent exigibles après la cession.

Cette cession ne produit ses effets qu'après notification ou reconnaissance de la fin de la convention entre le propriétaire et le prêteur.

Fait en trois exemplaires, à _____, le _____

L'emprunteur,

Le prêteur,

Le propriétaire,

Annexe A. Etat des lieux

Equipements naturels

Eléments du paysage	Présence (Oui/Non)	Nombre	Localisation (section et numéro de la parcelle)	Description
Arbre(s) remarquable(s)				
Arbre(s) fruitier(s) de haute tige				
Alignement(s) d'arbres				
Bosquet(s) et arbre(s) en groupe				
Buisson(s)				
Haie(s)				
Cour(s) d'eau				
Cour(s) d'eau non classé				
Mare(s)				
Fossé(s)				
Pierrier(s)				
Talus				
Zone(s) humide(s)				
Cordon(s) rivulaire(s)				
...				
Particularité(s)				



Equipements artificiels

Eléments du paysage	Présence (Oui/Non)	Nombre	Localisation (section et numéro de la parcelle)	Description	Etat général d'entretien
Abreuvoir(s)	Non				
Abri(s)	Non				
Clôture(s)	Oui	1	Entre les parcelles 586A et 586C	Présente	Moyenne
Drain(s)	Non				
Muret(s)	Non				
Prise(s) d'eau					
...					
Particularité(s)	Ripisylve présente le long du ruisseau de Neufchâteau				

Fait en deux exemplaires, à

, le

L'emprunteur

Le prêteur,



Annexe B. Plan de gestion

Note : si les terrains font partie d'une réserve existante, les présents objectifs de conservation et mesures générales de gestion sont remplacés par le plan de gestion de la réserve naturelle annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon créant ladite réserve

1) Objectifs de conservation « habitats » et « espèces »

De manière générale, la gestion visera à maintenir voire à augmenter les surfaces de milieu ouverts de type prés à bistorte afin de favoriser l'accueil du Cuivré de la bistorte (EIC *Lycaena helle*).

2) Autres objectifs de conservation : /

3) Impact paysager : /

4) Mesures générales de gestion

Le Cuivré de la bistorte étant particulièrement sensible et vulnérable vis-à-vis des méthodes de gestion par fauche, il s'agira de toujours prendre un maximum de précautions en limitant les interventions à une fraction de site chaque année et en ménageant donc la moitié au moins des surfaces d'un milieu donné en « zone refuge ».

Par conséquent, la gestion du terrain sera une fauche d'entretien alternée, selon une rotation triennale, de façon à maintenir 2/3 de l'habitat en zone refuge.

5) Mesures de gestion relatives aux espèces exotiques envahissantes : /

6) Dérogations ou levées d'interdiction sollicitées ou octroyées : /

7) Synthèse sur l'accès du public, les actions de communication, sensibilisation, information du public

Pas d'accès pour le public

Annexe C : Modalités de fauchage/pâturage conformément à l'article 7 §2, alinéa 3 du
commodat

En cas d'utilisation des deux modes d'exploitation sur des parties de parcelles distinctes, joindre un plan. En cas de pâturage à faible charge avec nécessité de fauchage complémentaire, le préciser dans les modalités.

	Période (min – max)	Charge (min-max)	Modalités	N° de parcelles
Fauchage	À partir du 15/08	/	Fauche d'entretien alternée, selon une rotation triennale, de façon à maintenir 2/3 de l'habitat en zone refuge.	Sur l'ensemble des terrains objets de la convention



Annexe D : contrat conclu entre le propriétaire et le prêteur