

Ville d'Esch-sur-Alzette

CONTRAT DE FERMAGE

Entre

L'Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, (n° d'identité national 0000 5132 045), établie à L-4138 Esch-sur-Alzette, Place de l'Hôtel de Ville, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonction, à savoir :

Monsieur Georges Mischo, Bourgmestre,
Monsieur Martin Kox, Échevin,
Monsieur André Zwally, Échevin,
Monsieur Pierre-Marc Knaff, Échevin,
Monsieur Christian WEIS, Échevin,

ci-après dénommé « la Ville », d'une part,

et

La société civile « KAIL & KAIL, zivilrechtliche Gesellschaft » (n° d'identité 2004 7000 794), établie et ayant son siège social à L-3316 Bergem, 13, rue de l'Eglise, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés du Luxembourg sous le numéro E313, constituée en vertu d'un acte de constitution de société reçu par le notaire Alex WEBER en date du 31 mars 2004, publié au Mémorial C numéro 597 du 10 juin 2004, et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu en vertu d'une résolution publiée au Recueil électronique des Sociétés et Associations en date du 22 juillet 2022 sous la référence RESA_2022_153.1295, ici valablement représentée par :

Monsieur Paul KAIL, administrateur, né à Esch-sur-Alzette le 17 octobre 1983, demeurant à L-3316 Bergem, 15, rue de Schiffflange, nommé à sa fonction en vertu d'une résolution publiée au Mémorial C numéro 3345 du 11 novembre 2014 et habilité à engager la société civile par sa signature individuelle en vertu de l'article 17 des statuts,

ci-après dénommée « le preneur », d'autre part.

Préambule

- Vu l'autorisation délivrée en date du 28 septembre 2022 par le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable à l'Administration de la Nature et des Forêts pour la construction d'un abri et d'un cornadis pour pâturage extensif pour la gestion de la réserve naturelle « Im Pudel » ;
- Vu la demande de la société civile Kail et Kail s.c. de pouvoir bénéficier d'un contrat de fermage pour le pâturage avec des buffles d'eau ;
- Sous réserve expresse de la comptabilité du projet de pâturage avec la piste cyclable nationale PC6, dont la construction est prévue à travers la zone de renaturation ;

il a été convenu d'un commun accord du contrat de fermage suivant :

Article 1

La Ville donne à bail au preneur, qui accepte, les parcelles à usage agricole, inscrites au cadastre comme suit :

Commune d'Esch-sur-Alzette, section B de Lallange

n° cadastre	lieu-dit	nature	surf. d'expl.
424/3357	Im Pudel	vaine	0ha 32a 82ca
424/3364	Im Pudel	vaine	0ha 11a 73ca
440/3482	Im Pudel	vaine	0ha 72a 68ca
452/2496	Im Pudel	vaine	0ha 06a 37ca
484/3475	Im Pudel	vaine	0ha 36a 70ca
487/3473	Im Pudel	vaine	0ha 24a 36ca
490/3471	Im Pudel	vaine	0ha 10a 49ca
TOTAL A) :			1ha 95a 15ca

Les surfaces d'exploitation sont plus amplement désignées par les surfaces coloriées **en rouge** sur le plan de situation joint en annexe.

Le preneur admet l'exactitude de la contenance des parcelles louées telles qu'indiquées ci-avant et renonce à toute contestation quant à celles-ci.

Article 2

Le présent contrat de fermage est conclu pour une durée indéterminée.

Le contrat pourra être résilié à tout moment moyennant préavis de deux (2) mois à compter de la notification de la résiliation, sans motivation ou

justification particulière.

Article 3

Le loyer annuel du présent contrat de fermage est d'un euro et cinquante cents par are (1,50 €/are), faisant pour les surfaces données à bail la somme totale de **deux cent quatre-vingt-douze euros et soixante-treize cents (292,73 €)**, que le preneur s'oblige à verser à la fin de chaque année sur présentation d'une facture, à la Recette Communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette sur le compte bancaire (CCPL) LU32 1111 0000 2121 0000.

Article 4

1. Le preneur déclare avoir reçu les parcelles louées en bon état locatif. Il s'engage à en jouir en bon père de famille, à les tenir dans un parfait état d'entretien, à effectuer toutes les récoltes en temps utile et à restituer les parcelles louées dans ce même état à l'expiration du présent contrat de fermage.
2. Le preneur ne pourra changer l'affectation des parcelles louées, sous peine de résiliation du présent contrat de fermage et au risque de devoir remettre les parcelles dans leur pristin état.
3. Le preneur jouira des servitudes actives et subira les servitudes passives éventuelles, naturelles, légales ou conventionnelles, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, au profit et/ou à charge des parcelles louées, sans recours ni indemnisation à charge de la Ville.
4. Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité, ni diminution du fermage pour cause de grêle, gelée, inondation, stérilité, ou d'autres cas de force majeure et fortuits.
5. Sous peine de résiliation du présent contrat de fermage et de dommages et intérêts, le preneur ne pourra arracher, ni abattre aucun arbre existant, fruitier ou autre, ni élaguer les arbres de bordure sans autorisation écrite et préalable de la Ville d'Esch-sur-Alzette.
6. Le preneur veillera au maintien des bornes ou de tout autre repère en nature existant sur les parcelles louées.
7. Sauf autorisation préalable expresse et écrite de la Ville, le preneur ne pourra ériger aucune construction, démontable ou non, sur les parcelles louées, ni procéder au déplacement, à l'enlèvement ou à l'aménagement d'éventuelles constructions existantes.

Les constructions, aménagements et améliorations que le preneur aurait fait sans cette autorisation, seront à enlever à première sommation de la Ville, ceci sous peine de résiliation du présent contrat de fermage et de dommages et intérêts.

Pendant toute la durée du présent contrat de fermage, le preneur est tenu des réparations locatives ou de menu entretien des constructions et clôtures érigées sur les parcelles louées.

8. Le preneur devra veiller à l'intégrité des parcelles louées, s'opposer à tous les empiètements ou usurpations de la part de tierces personnes et avertir la Ville immédiatement de ceux qui pourront être commis, sous peine d'en demeurer garant et responsable.
9. Sauf autorisation préalable expresse et écrite de la Ville, et sous peine de résiliation du présent contrat de fermage, il est formellement interdit au preneur :
 - d'échanger, de sous-louer ou de céder, même partiellement, son droit au fermage ;
 - de procéder à l'ensemencement des parcelles louées au profit de quelconques tierces personnes.
10. La Ville autorise le preneur à clôturer les parcelles louées, tout en se réservant un droit d'accès permanent. Le détail de la clôture sera défini ensemble avec l'Administration de la Nature et des Forêts, représenté ici par le forestier, Monsieur Pol Zimmermann. La clôture sera posée en tenant notamment compte de la traversée de la zone de renaturation par la piste cyclable nationale PC6, dont le projet est en cours d'élaboration.
11. La violation des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ou de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ou de leurs règlements d'exécution est constitutive d'une faute grave dans le chef du preneur, justifiant la résiliation du contrat.

Article 5

La Ville décline toute responsabilité quant aux dommages pouvant survenir ou être occasionnés par le preneur ou ses ayants droit dans le cadre de l'exploitation agricole des parcelles louées.

D'ailleurs, le preneur tiendra la Ville quitte et indemne de tout recours du fait d'accidents et d'incidents quelconques, qui seraient survenus à lui-même, à sa famille, à ses domestiques, à son cheptel, à son matériel ou à des tierces personnes autorisées par lui à se trouver sur les parcelles louées.

Article 6

Le preneur est tenu de se faire assurer auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg pour couvrir au moins pendant toute la durée du présent contrat de fermage :

- les risques de responsabilité civile en général et d'incendie ; et
- les risques locatifs et agricoles,

Le preneur devra être en mesure de justifier de l'existence d'une telle

assurance à première demande de la Ville.

Le paiement des cotisations pour les assurances sociales et agricoles se rapportant aux parcelles louées sont à charge du preneur.

Approbation

Le présent contrat de fermage ne deviendra définitif qu'après l'accomplissement des formalités d'approbation par le Conseil Communal et les autorités supérieures.

Fait à Esch-sur-Alzette, le _____, en tant d'exemplaires que de parties, chacun d'eux constituant un original.

Ville d'Esch-sur-Alzette

Le preneur

Georges Mischo, Bourgmestre

Paul Kail

Martin Kox, Échevin

André Zwally, Échevin

Pierre-Marc Knaff, Échevin

Christian Weis, Échevin