

ASSOCIATION DES JARDINS FAMILIAUX DE BLANCHE-PIERRE CONTRAT DE BAIL
--

entre

La Municipalité de Delémont, agissant par ses organes, d'une part,

ci-après : **la Bailleresse**

et

L'Association des Jardins familiaux de Blanche-Pierre, de Delémont, agissant par ses organes, d'autre part,

ci-après : **la Locataire**

PREAMBULE

La Municipalité de Delémont souhaite mettre à disposition du public, au lieu-dit « Blanche-Pierre », des jardins familiaux, qui consistent en petites pièces de terrain qui seront cultivées et sur lesquelles on peut éventuellement ériger des cabanes de jardin.

Aux fins de réaliser ce projet, les parties conviennent de ce qui suit :

Article 1

La Municipalité de Delémont loue, en tant que Bailleresse, à l'Association des jardins familiaux de Blanche-Pierre, une **parcelle de 20'295 m² de terrain** (incluse dans la parcelle no 1388 du ban de Delémont) selon plan annexé (annexe 1).

Article 2

Le fermage est de 11,5 centimes le m², soit 2'333.95 frs annuellement, payable au mois d'avril de chaque année. Il est indexé en ce sens qu'il augmentera de 4/5 de la variation annuelle de l'indice suisse des prix à la consommation. L'augmentation a lieu chaque année de bail sur la base de l'indice d'octobre.

Article 3

La Locataire est tenue de se conformer aux règles suivantes et de les imposer aux sous-locataires :

3.1 Principes d'attribution des parcelles

La Locataire mettra à disposition de ses membres des parcelles de terrain variant de 50 à 150m² au maximum sur la base de contrats de sous-location annuels et renouvelables. Les sous-locataires devront être domiciliés dans des immeubles locatifs ou des maisons en rangées situés sur le territoire de la commune de Delémont. La priorité sera donnée aux familles avec enfants et aux retraités. Il ne sera pas attribué de parcelle si le demandeur dispose déjà, comme locataire ou propriétaire, d'un terrain cultivable.

3. 2 Sous-location des parcelles

1. La Locataire déterminera les tarifs de sous-location; ces tarifs doivent être approuvés par la Bailleresse.
2. Il sera interdit au sous-locataire de sous-louer à son tour ou de céder son droit à des tiers.
3. La Locataire devra se réserver le droit de résilier les contrats de sous-location en tout temps moyennant l'observation d'un délai de trois mois pour la fin d'une année de bail, ainsi qu'un droit de résiliation immédiate pour justes motifs; constitueront notamment des justes motifs : des infractions commises par le sous-locataire ou ses proches envers d'autres sous-locataires, le non-respect du contrat de sous-location, la résiliation du bail principal .

4. Une caution sera demandée à chaque sous-locataire. Le montant de la caution est fixé en fonction de la surface selon un tarif approuvé par la Bailleresse. Lorsqu'un sous-locataire résilie son contrat de sous-location, si son jardin est rendu en ordre, il sera remboursé. En revanche, s'il est en mauvais état, la caution sera utilisée pour les frais de mise en ordre.

3.3 Constructions et aménagements

1. Le sous-locataire est autorisé à construire une seule cabane de jardin sur sa parcelle. La surface maximale totale des constructions fermées (cabanes, coffres à outils, etc.) est fixée à 12 m², considérée sur une parcelle jusqu'à 100 m², et à 16 m², considérée sur une parcelle de plus de 100 m². En supplément, un auvent ouvert latéralement, démontable ou permanent, peut être construit sur une surface maximale de 8 m² (parcelle jusqu'à 100 m²), respectivement 10 m² (parcelle de plus de 100 m²). La hauteur maximale de toutes les constructions est fixée à 3 m, mesurée au point le plus élevé de la toiture.

2. Les cabanes et autres aménagements doivent répondre aux prescriptions constructives et techniques suivantes :

- Il s'agira de constructions légères. Les éléments en béton (murs et planchers) et autres types de maçonneries sont interdits.
- Les isolations des enveloppes sont interdites.
- Les raccordements et prises électriques, les capteurs photovoltaïques, les génératrices et les antennes TV sont interdits. L'alimentation électrique des éclairages dans les cabanes et des appareils de jardinage pourra être effectuée par des accumulateurs rechargeables.
- Les équipements sanitaires (wc, lavabos, douches, etc.) sont interdits dans ou à proximité des cabanes. Si nécessaire, il revient à l'Association de louer des installations sanitaires mobiles, qui devront être installées dans les règles de l'art et entretenues à ses frais.

3. Les différents types d'installations thermiques (cheminées, poêles, four à pizza, etc.), intérieurs ou extérieurs, sont soumis aux conditions suivantes :

- Les installations existantes à la signature du présent contrat, qui ont fait l'objet d'une autorisation écrite par la Municipalité en date du 7 mai 2021, sur préavis de l'ECA-Jura, peuvent être utilisées, pour autant que les méthodes de construction et les distances de sécurité prescrites dans la fiche technique établie par l'ECA-Jura (annexe 2) restent exhaustivement appliquées.
- Les cheminées isolées à l'extérieur des cabanes, existantes à la signature du présent contrat, situées à plus de 80 cm de toute construction, ainsi que les grils déplaçables, peuvent également être utilisés.
- Les installations nouvelles ou modifiées après la signature du présent contrat répondront aux exigences de la police du feu et de la protection incendie, en particulier la Loi cantonale sur la protection contre les incendies et les dangers naturels (RSJU 871.1) et les directives qui lui sont liées. Les demandes de construction et d'adaptation seront intégrées dans la demande de permis de construire annuelle selon le chiffre 7 ci-dessous.
- De manière générale, toutes les installations thermiques respecteront les règles d'utilisation suivantes :
 - L'utilisation des cheminées doit rester raisonnable, elles ne sont pas construites pour des feux importants.
 - Il est interdit de laisser des feux sans surveillance.
 - Les cendres doivent être entreposées à l'extérieur dans un récipient métallique fermé.

4. L'installation de piscines, l'aménagement d'étangs ou autres surfaces d'eau sont interdits.

5. Aucun bétonnage n'est autorisé à l'intérieur des parcelles. Seules de la chaille ou des dalles de pierre ou de béton ayant maximum 0,50 m² pourront être posées, mais uniquement pour l'emprise des cabanes, auvents et éventuels chemins d'accès aux cabanes.

6. Les serres (construction légère, structure métallique ou en bois avec remplissages en verre ou plastique) d'une hauteur de 2m, 3m de longueur et 2m de largeur au maximum sont autorisées, en supplément aux autres constructions mentionnées ci-dessus.

7. Tout projet de nouvelle construction ou de modification des cabanes et autres aménagements, à l'exception des serres, doit être soumis jusqu'à fin janvier de chaque année sous forme de plans, schémas et/ou montages photographiques au comité de l'association, qui les synthétisera afin de déposer, par l'application électronique en ligne JURAC, une demande de permis de construire annuelle et unique pour l'ensemble des adaptations souhaitées sur le site.

8. Les cabanes de jardins qui, au jour de la signature de la présente convention, ne sont pas conformes aux règles de construction, et qui sont implantées depuis plus de cinq ans, sont tolérées. Cette tolérance prend fin au moment où le jardinier qui occupe actuellement la cabane concernée cessera son activité personnelle de jardinage. La cabane sera alors transformée afin qu'elle réponde aux règles, ou démolie, et ne pourra en aucun cas être transférée au sous-locataire suivant. Par analogie et selon les mêmes conditions, les installations photovoltaïques installées jusqu'au 31 décembre 2021 sont tolérées jusqu'au transfert de la cabane à un autre jardinier ; elles ne peuvent en aucun cas être remplacées à la fin de leur durée de vie. En tout état de cause, aucune installation d'eau, d'électricité ou de feu ne pourra subsister si elle n'a pas été validée comme étant conforme aux exigences de sécurité par l'autorité compétente.

9. Lors de transferts de parcelles, le nouveau sous-locataire reprendra, en principe, les constructions licites à un prix fixé d'entente avec le sous-locataire sortant. Au cas où aucun accord n'aboutit, le sous-locataire sortant doit démonter et enlever ses constructions et remettre le terrain en parfait état.

3.4 Exploitation des jardins

1. Le sous-locataire a l'obligation d'exercer personnellement l'activité de jardinage.

2. Après déduction des surfaces construites selon l'article 3 ci-dessus, la surface cultivée correspondra au minimum à 2/3 de la surface de la parcelle.

3. Les jardins doivent être soigneusement cultivés et désherbés de façon permanente et régulière. Les sous-locataires ne feront pas de cultures qui puissent nuire à celles de leurs voisins. Il est interdit de placer des tas de compost en bordure des chemins en groise. Ces dépôts ou tas de compost seront entourés d'un cadre propre, en acier galvanisé ou en matière synthétique. Chaque jardinier aura son compost personnel. Les dépôts de fumier et d'engrais sont interdits sur l'ensemble du site.

4. Seuls les engrais, terreaux, produits phytosanitaires et auxiliaires figurant dans la « Liste positive des engrais, terreaux, produits phytosanitaires et auxiliaires pour le jardinage biologique en Suisse » peuvent être utilisés ; cette liste est mise à jour régulièrement et doit être téléchargée régulièrement sur la boutique en ligne de l'Institut de recherche de l'agriculture biologique FIBL (<https://shop.fibl.org/chde/mwdownloads/download/link/id/1143/>).

5. L'usage d'engins équipés de moteurs à explosion n'est pas autorisé, à l'exception des motoculteurs et génératrice pour travaux de bricolage, liés à l'activité de jardinier uniquement.

6. Il est strictement interdit d'utiliser des engins équipés de moteurs et de faire du bruit :

- Le dimanche et les jours fériés officiels,
- Les jours ouvrables entre 12h et 13h et entre 20h (samedi 18h) et 8h.

7. Les activités autres que le jardinage (détente, réunion de famille, etc.) doivent être très restreintes et restées minoritaires (au maximum une fois par semaine), ne doivent pas faire l'objet d'aménagements en dur et ne pas générer de bruit pouvant déranger l'activité de jardinage des autres sous-locataires. En particulier, tout acte de nature à troubler le repos nocturne est interdit

8. Il est strictement interdit d'uriner, déféquer ou souiller le terrain sur l'ensemble du site.

9. Il est interdit de séjourner en permanence et de passer la nuit dans les cabanes.

3.5 Arbres et arbustes

1. Les plantations ne doivent pas gêner les voisins, ni la culture des parcelles, ni entraver le passage.

2. Les arbres à tige sont interdits.

3. Les arbustes à petits fruits seront tolérés jusqu'à une distance de 1m des parcelles voisines.
4. Les haies en bordure de secteur et/ou de chemins d'accès doivent être taillées périodiquement, mais au moins 1 fois par an. La hauteur maximale est de 1,5 m.

3.6 Sentiers

Les sentiers communs seront tenus propres à part égal par les riverains. La pose de clôtures d'une hauteur supérieure à 50 cm entre les parcelles est interdite.

3.7 Eau

1. Les sous-locataires éviteront toute utilisation abusive de l'eau.
2. L'entretien courant du réseau d'eau et des fontaines incombe à la Locataire.
3. La facture de consommation d'eau sera réglée par la Locataire.
4. L'utilisation de lances d'arrosage est interdite.
5. Il est recommandé de récupérer l'eau de pluie à travers des chenaux de la cabane et de la serre.
6. Afin de lutter contre la propagation des moustiques, les récipients d'eau stagnante seront recouverts avec des filets de type moustiquaire.

3.8 Feu

Les feux à ciel ouvert, hors cheminées, sont interdits.

3.9 Ustensiles, outils

Après leur usage les outils et autres ustensiles seront rangés à l'intérieur des constructions. Il est défendu de les laisser à l'abandon sur le terrain.

3.10 Produits des cultures

La commercialisation des produits cultivés est interdite.

3.11 Véhicules

1. Tout véhicule, automobile ou non, y compris les bicyclettes, doit stationner sur la place aménagée à cet effet. Il est interdit de le faire pénétrer dans l'enceinte des jardins.
2. Le stationnement est interdit le long de rues donnant accès au terrain de jardinage.

3.12 Réclame

L'installation et la pose de toute publicité et toute autre forme de procédé de réclame sont interdites.

3.13 Animaux

1. L'élevage d'animaux domestiques ou sauvages, de volatiles de toutes espèces ainsi que des abeilles est interdit.
2. Les chiens doivent être tenus en laisse même sur la parcelle du sous-locataire.

Article 4

La Bailleresse assurera l'entretien normal des rues qui donnent accès au terrain de jardinage. La Bailleresse ne répond pas des dégâts causés par des tiers et qui dépassent l'usure normale. La Locataire fera nettoyer les rues à sa charge si elles sont souillées du fait de l'utilisation des jardins.

