



République Française
Département de la Moselle

Envoyé en préfecture le 07/07/2026

Reçu en préfecture le 08/07/2026

Publié le 08/07/2026

ID : 057-245700695-20260701-D2026_94_SI-AR

DECISION 2026-94

Vu les articles L. 411-1 à L. 493-1 et D. 410-1 à R. 492-7 du Code rural et de la pêche maritime

Vu la délibération n°6 du Conseil communautaire en date du 9 avril 2026 portant délégation de pouvoir au Président de la Communauté de Communes de Cattenom et Environs, et plus particulièrement son point n° 4 relatif à la conclusion et à la révision du louage de choses,

Considérant que dans le cadre de sa compétence Développement économique, et plus particulièrement son volet dédié à l'agriculture,

Considérant le projet de territoire et sa volonté d'augmenter la production maraîchère sur le territoire de la CCCE,

Considérant les caractéristiques des parcelles concernées et des cultures mises en œuvre,

Considérant l'avis favorable de la Commission « Développement Economique et Aménagement du Territoire » en date du 10 décembre 2025, relatif à la location de terrains communautaires situés sur la ZAC de Kanfen au profit de Mme Sarah ELKAIM, entrepreneur individuel, exploitant sous l'appellation commerciale « Demain dans la Terre »,

Le Président de la Communauté de Communes de Cattenom et Environs,

DECIDE

Article 1 :

Un bail à ferme sous seing privé est signé avec Madame Sarah ELKAIM, entrepreneur individuel, (Siret : 999 813 587 00014) pour la location des parcelles 80, 81, 82,83 et 84 section 30 située à Kanfen (57330). Ce bail à ferme est effectif à partir du 1^{er} juillet 2026.

Article 2 :

Le bail est conclu pour 9 ans, à compter du 1er juillet 2026.

Le loyer annuel est fixé à la somme de 41,22 euros pour une culture de 1 ha 55 a 89 ca et il est prévu une possibilité de revoir les conditions du bail à compter de la sixième année sous réserve du développement d'une activité de maraîchage avec conclusion d'un avenant.

Article 3 :

La présente décision qui sera inscrite au registre des décisions fera l'objet d'une communication à la prochaine séance du Conseil communautaire.

Fait à Cattenom, le 1^{er} juillet 2026

Le Président
Roland BALCERZAK





Envoyé en préfecture le 07/07/2026

Reçu en préfecture le 08/07/2026

Publié le 8/07/2026

ID : 057-245700695-20260701-D2026_94_SI-AR

Bail à ferme sous seing privé à Kanfen

Entre,

D'une part,

La Communauté de Communes de Cattenom et Environs, sise 2 Avenue du Général de Gaulle 57570 Cattenom, représentée par son Président en exercice, Monsieur Roland BALCERZAK, dument habilité par délibération du 9 avril 2026,
Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »,

Et,

D'autre part,

Madame Sarah ELKAÏM, entrepreneur individuel, sis 42 route de Thionville – 57570 BREISTROFF LA GRANDE, entreprise immatriculée SIRET : 999 813 587 00014 sous l'appellation commerciale « **Demain dans la Terre** ».
Ci-après dénommé « **Le Preneur** »,

Ci-après dénommés collectivement « **Les Parties** »,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

Le présent bail est conclu sous le régime du bail rural, conformément aux articles L411-1 à L493-1 et D410-1 à R492-7 du code rural et de la pêche maritime, plus précisément sous le régime du bail à ferme.

Le présent bail est conclu à l'amiable avec pour bailleur une personne morale de droit public, conformément à l'article L411-15 du code rural et de la pêche maritime.

Le présent bail est conclu sous seing privé.



Article 2 : Désignation des parcelles concernées

Les parcelles données à ferme par le Bailleur au Preneur dans le cadre du présent bail sont les suivantes :

Commune	Numéro	Section	Superficie	Nature	Contenance
Kanfen	84	30	21a 17ca	Terrain agricole	Terres nues
Kanfen	83	30	64a 45ca	Terrain agricole	Terres nues
Kanfen	82	30	34a 30ca	Terrain agricole	Terres nues
Kanfen	81	30	16a 08ca	Terrain agricole	Terres nues
Kanfen	80	30	19a 89ca	Terrain agricole	Terres nues

Soit une superficie totale de 1ha 55a 89ca.

Article 3 : Destination des biens loués

Les biens loués sont destinés aux cultures suivantes : maraichage biologique de légumes et fruits.

Article 4 : Durée du bail

Le présent bail est conclu à compter du 1^{er} juillet 2026 pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives.

À défaut de congés délivré par acte extrajudiciaire 18 mois au moins avant son terme, le présent bail se renouvellera pour une durée de 9 ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail seront celles du bail précédent.

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail que s'il justifie de l'un des motifs mentionnés à l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime, ou s'il invoque le droit de reprise, dans les conditions prévues par les articles L. 411-46 et suivants du même code.

Article 5 : Loyer

Pour les 5 années premières années, soit du 1^{er} juillet 2026 au 30 juin 2031, le montant du loyer annuel du présent bail est établi à hauteur de 41,22 euros, calculé comme suit :

Valeur locative retenue (A)	Superficie (B)	Loyer annuel (A x B)
26,44 euros/ha	1,5589 ha	41,22 euros/an



Le loyer constitue le prix prévu à l'article L411-11 du code rural et de la pêche maritime. Le loyer tient également compte des caractéristiques des parcelles concernées et des cultures mises en œuvre.

Le montant du loyer est conforme à l'arrêté préfectoral 2025-DDT-SERAF-USIMEA N° 9 du 5 novembre 2025 fixant l'actualisation des valeurs locatives normales des terres nues, des cultures spéciales et des bâtiments d'exploitation en Moselle.

6 mois avant l'échéance de la 5^{ème} année de fermage, les parties conviennent de se rencontrer pour faire le point sur l'évolution et le développement de l'activité du preneur.

S'il s'avère que l'activité agricole s'est développée, un avenant sera régularisé afin d'en tirer les conséquences, notamment sur le montant du loyer.

Dans ce cas de figure, à compter du 1^{er} juillet 2031, le montant du fermage pourrait être fixé sur la base des cultures légumières de plein champ, de maraîchage intensif et d'horticulture tel que l'arrêté préfectoral idoine le prévoit. L'actualisation de son montant à date anniversaire serait fonction de la variation des valeurs locatives normales des cultures légumières de plein champ.

À contrario, si l'activité n'a pas évolué, les présentes conditions du bail à ferme perdureraient jusqu'à son échéance, soit jusqu'au terme des 9 années.

Le montant du loyer est actualisé à chaque date anniversaire du présent bail, selon la variation des valeurs locatives normales des terres nues, des cultures spéciales et des bâtiments d'exploitation en Moselle.

Le loyer est dû en une fois pour l'année en cours après émission d'un titre de recettes par le Bailleur.

À défaut de règlement par le Preneur des sommes dues au Bailleur dans un délai de 3 mois suivant l'émission du titre de recettes, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, sans mise en demeure préalable, en plus des arriérés, d'un montant de 1/100^{ème} du montant du loyer par jour de retard de paiement.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer, ni indemnité, en cas de dégâts provoqués par la grêle, la gelée, les inondations, la sécheresse, le feu du ciel, et d'autres cas fortuits, prévus ou imprévus.

Article 6 : État des lieux

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de leur entrée en jouissance.

Conformément aux prescriptions de l'Article L411-4 du code rural et de la pêche maritime, un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement.



L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le Preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années.

Article 7 : Conditions d'exécution

Les Parties s'engagent au respect des articles L411-1 à L493-1 et D410-1 à R492-7 du code rural et de la pêche maritime.

Le Bailleur s'engage à assurer au Preneur la jouissance paisible du bien loué pendant la durée du bail.

Le Preneur s'engage à jouir du bien dans les conditions du présent bail, dans le cadre de la mise en œuvre d'activités agricoles permettant une restitution de la parcelle dans son état initial par le Preneur à l'issue du bail.

Article 8 : Résiliation

- Résiliation de plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit si la totalité des biens loués sont détruits intégralement par cas fortuit.

- Résiliation demandée par le bailleur ou le preneur

Chacune des parties peut demander la résiliation du bail dans les cas et conditions prévus par les articles L. 411-30 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Article 9 : Fiscalité

Chaque Partie fait son affaire des impôts et taxes qui lui incombent.

Fait à *Catbucum*

Le *01/07/2026*

En deux exemplaires originaux

Pour le Bailleur

Le Président, Monsieur Roland BALCERZAK



Bail à ferme sous seing privé à Kanfen

Pour le Preneur

Madame Sarah ELKAIM