

Cahier des charges en vue de la location sous bail à ferme de biens publics

Article 1. Objet de la location

Le présent cahier des charges concerne la location de parcelles agricoles appartenant à la Commune de Nassogne, Place Communale, 2 6950 Nassogne, ci-après dénommé « le bailleur ». Les biens concernés sont décrits à l'annexe lière — Description des parcelles remises en bail à ferme.

Article 2. Cadre légal

Le présent cahier des charges et ses annexes sont régis par les dispositions suivantes :

- 1° L'ancien Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme, et les arrêtés du Gouvernement wallon pris en exécution de cette législation, en particulier l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics ;
- 2° Le Décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages et les arrêtés du Gouvernement wallon pris en exécution de cette législation.

Article 3. Définitions

Au sens du présent cahier des charges et de ses annexes, l'on entend par :

- 1° le bien : le bien appartenant à un propriétaire public mis en location sous bail à ferme ;
- 2° la demande unique : la demande unique au sens de l'article D.3, 13°, du Code wallon de l'Agriculture. Il s'agit de la déclaration de superficie / déclaration PAC introduite par les agriculteurs auprès du guichet Pacon-Web afin de bénéficier d'aides ;
- 3° l'exploitation : l'ensemble des unités de production, situées sur le territoire géographique de l'Union européenne, gérées de façon autonome par un soumissionnaire ;
- 4° la Loi sur le bail à ferme : la Section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, du Code civil ;
- 5° la superficie agricole utilisée : la superficie consacrée à la production agricole reprenant la superficie cadastrale de l'exploitation du soumissionnaire dont on déduit la superficie des bâtiments, des cours, des chemins et des terres vaines ;
- 6° la superficie maximale de rentabilité : la limite supérieure à la superficie de l'exploitation agricole du bailleur au-delà de laquelle lorsque le preneur exerce la profession agricole à titre principal le juge peut refuser de valider le congé conformément à l'article 12, § 7, alinéa 1er, 1° de la Loi sur le bail à ferme ;
- 7° la superficie minimale de rentabilité : la limite inférieure à la superficie de l'exploitation agricole du preneur en-deçà de laquelle lorsque le preneur exerce la profession agricole à titre principal le juge peut refuser de valider le congé conformément à l'article 12, § 7, alinéa 1er, 2° de la Loi sur le bail à ferme ;
- 8° l'unité de production : l'unité de production au sens de l'article D. 3, 35° du Code wallon de l'Agriculture.

Procédure administrative

Article 4. Soumission

La location se fait par voie de soumission au moyen du modèle repris à l'annexe 2 — Modèle de soumission.

A défaut d'utiliser ce formulaire, le soumissionnaire supporte l'entière responsabilité de la parfaite concordance entre le(s) document(s) utilisé(s) et ledit formulaire.

Le soumissionnaire remet une candidature distincte pour chaque lot pour lequel il se porte candidat. Toute soumission pour lots groupés est écartée.

Dans l'hypothèse où le soumissionnaire postule pour plusieurs lots, afin d'éviter la production répétée de documents identiques, il est dispensé de joindre à la soumission de chaque lot les diverses pièces justificatives - visées dans le présent cahier des charges - déjà transmises pour une autre soumission dans le cadre de la présente procédure. A cet effet, il mentionne explicitement - tel que le prévoit le modèle repris à l'annexe 2 susvisée - les pièces justificatives déjà produites ainsi que la soumission à laquelle elles sont annexées.

Les soumissions sont transmises comme suit :

1° soit envoyées par pli postal recommandé, libellé au nom de : Commune de Nassogne, Place Communale,

2 6950 Nassogne. Le pli contient une ou plusieurs enveloppe(s) scellée(s), portant la mention : « soumission

pour la location sous bail à ferme du lot n°... de la parcelle cadastrée sous... (commune, division, section et numéro) » ;

2° soit déposées sous enveloppe scellée portant la mention : « soumission pour la location sous bail à ferme du lot n°... de la parcelle cadastrée sous... (commune, division, section et numéro) » à l'accueil de la Commune de Nassogne, Place Communale, 2 6950 Nassogne, contre accusé de réception tous les jours ouvrables de 8H30 à 12H30.

3° soit envoyées en format .pdf par courrier électronique à l'adresse « nathalie.henquinet@nassogne.be

L'objet du courrier électronique est libellé comme suit : « soumission pour la location sous bail à ferme du lot n°... de la parcelle cadastrée sous... (commune, division, section et numéro) »

Les soumissions sont transmises avant la date et l'heure limite de réception précisés dans l'avis de location .Les soumissions parvenues tardivement ne sont pas acceptées.

Par le seul fait de soumissionner, le soumissionnaire reconnaît avoir pris connaissance des conditions du présent cahier des charges et s'y conformer.

Lors de l'ouverture des soumissions, un procès-verbal est dressé à l'issue de cette séance conformément au modèle repris à l'annexe 5.

Conformément à l'article 18 §2 de la loi sur le bail à ferme souligne que « La date limite de réception des soumissions est fixée au minimum trente jours à dater du lendemain de la publication de l'avis de mise en location dans le premier canal de diffusion utilisé

Article 5. Critères d'exclusion

Tout soumissionnaire répond aux trois critères ci-après. À défaut d'y répondre, le soumissionnaire ne peut être retenu.

1° le soumissionnaire est titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole tel que visé à l'article 35, alinéa 4, de la Loi sur le bail à ferme ou justifie d'une expérience d'au moins un an en tant qu'exploitant agricole au cours des cinq dernières années.

Lorsque la soumission émane d'une société, le critère est rempli dès qu'un des administrateurs ou, à défaut, un des membres, y répond.

2° la superficie agricole utilisée du soumissionnaire est inférieure ou égale à la superficie maximale de rentabilité ;

Lorsque la soumission émane d'une société, le critère est rempli si la superficie agricole utilisée de la société est inférieure ou égale à la superficie maximale de rentabilité.

3° le soumissionnaire satisfait aux obligations prévues par les législations et réglementations sociales, fiscales et environnementales qui régissent l'exercice de son activité agricole, à savoir :

a) n'a pas été sanctionné du fait d'une infraction environnementale de première catégorie tel que défini par la partie VIII du livre Ier du Code de l'Environnement.

b) n'a pas été sanctionné du fait d'une infraction environnementale de deuxième, troisième ou quatrième catégorie tel que défini par la partie VIII du livre Ier du Code de l'Environnement en lien avec son activité agricole durant les trois dernières années ou durant les cinq dernières années en cas de récidive;

c) est en règle de paiement de cotisations sociales (attestation de la Caisse Sociale à fournir pour une personne physique sans employé, pour les autres situations, une vérification sera faite via Telemarc, de toute dette envers l'Administration générale de la fiscalité (vérification sera effectuée via Telemarc) et toute dette envers le propriétaire du bien (vérification sera opérée par le service communal compétent) sauf : est en règle de paiement de cotisations sociales et de toute dette envers l'Administration générale de la fiscalité et envers le propriétaire public sauf soit:

(1) lorsque le montant impayé ne dépasse pas 3000 euros ;

(2) lorsque le soumissionnaire peut démontrer qu'il possède à l'égard de l'Administration générale de la fiscalité ou du propriétaire du bien une ou des créances certaines, exigibles et libres de tout engagement à l'égard de tiers. Ces créances s'élèvent au moins à un montant égal à celui pour lequel il est en retard de paiement. Ce dernier montant est diminué de 3000 euros.

Le simple fait d'introduire une soumission constitue une déclaration implicite sur l'honneur du soumissionnaire qu'il ne se trouve pas dans les cas d'exclusion prévu ci-dessus.

Article 6. Preuves des critères d'exclusion

Pour apporter la preuve du respect des critères prévus à l'Article 5, le soumissionnaire fournit les documents suivants :

1° une copie soit :

- a) du certificat d'étude ou du diplôme à orientation agricole visé à l'article 5 1° ;
- b) de la convention de reprise ;
- c) du contrat de travail ;
- d) de l'affiliation à une caisse d'assurance sociale mentionnant la date d'installation en qualité d'agriculteur ;

2° une copie par extrait de la dernière demande unique reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite en ce compris toutes les images représentant celles-ci ou, si le soumissionnaire n'introduit pas celle-ci, une cartographie de son exploitation accompagnée d'une copie des baux, actes de propriété ou tout autre type de document qui porte sur les parcelles qu'il exploite, ou à défaut d'une attestation sur l'honneur répertoriant les terres qu'il exploite ;

3° un extrait de casier judiciaire ;

4° une déclaration sur l'honneur datée de moins d'un mois et signée par le soumissionnaire attestant qu'il n'a pas reçu d'amende du fait du non-respect des législations environnementales en lien avec son activité agricole ;

5° Pour les éléments qui ne relèvent pas de la déclaration implicite (documents ou certificats relatifs aux situations d'exclusion qui sont gratuitement accessibles pour le propriétaire public), pour faire preuve de respect des critères prévus à l'article 5C une copie des attestations des administrations sociales et fiscales pertinentes datées de moins de 6 mois.

En outre, les critères suivants sont pris en compte dans l'attribution des lots :

- l'âge du soumissionnaire ;
- la superficie agricole utilisée de l'exploitation ;
- la proximité de l'exploitation par rapport au bien ;
- la superficie de terres appartenant à un propriétaire public exploitée par le soumissionnaire.

Les moyens de preuves utiles sont définis à l'annexe 3 - Critères d'attribution et moyens de preuve.

La pondération de ces critères est définie à l'annexe 4 — Grille de pondération.

Si le soumissionnaire n'apporte pas la preuve adéquate qu'il répond à un critère, celui-ci est considéré comme n'étant pas rempli, et aucun point ne lui est attribué.

Article 7. Attribution

L'attribution de chaque lot a lieu par le Collège communal au profit du soumissionnaire qui recueille le nombre de points le plus élevé au regard des critères d'attribution repris à l'annexe 2 — Critères d'attribution et moyens de preuve, pondérés suivant l'annexe 4 — grille de pondération.

Les soumissionnaires non retenus sont informés par un envoi au sens de l'article 2ter de la Loi sur le bail à ferme des motifs pour lesquels ils n'ont pas été retenus et de l'identité du soumissionnaire retenu. Une copie du rapport d'attribution peut leur être envoyée sur simple demande.

Lorsque deux ou plusieurs soumissionnaires obtiennent le nombre de points le plus élevé et ne peuvent être départagés pour cause d'ex aequo, il est procédé à un tirage au sort en leur présence.

Clauses contractuelles

Article 8. Cadre légal

Le contrat de bail est régi par les dispositions visées à l'article 2 du présent cahier des charges sauf dérogation(s) aux dispositions non-impératives de ces législations prévue(s) par le présent cahier des charges.

Article 9. Forme du contrat

Le bail est établi par écrit.

Article 10. Enregistrement et notification à l'observatoire du foncier agricole

Si le bail est constaté par acte authentique, le soumissionnaire supporte les frais de l'enregistrement, qui sera réalisé par l'officier instrumentant.

Si le bail est conclu sous seing privé, le soumissionnaire procède à l'enregistrement du bail dans les quatre mois de sa signature et en supporte les frais.

Le bailleur notifie le bail auprès de l'observatoire du foncier agricole sans délai tel que prévu à l'article D.54 du Code wallon de l'Agriculture.

Article 11. Situation des terrains

Le contrat de bail mentionne la situation des terrains au moment du bail (terrains à bâtir ou à destination industrielle avec la précision quant au fait que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable ou non).

Article 12. Fin du bail

Les parties peuvent mettre fin au bail de commun accord.

Le bail peut également être résilié dans les conditions et délais fixés par la Loi sur le bail à ferme.

En application de l'article 8bis, dernier alinéa, de la Loi sur le bail à ferme, le bailleur public est dispensé d'exploiter personnellement tout ou partie du bien pour mettre fin au bail.

Le congé devra être signifié par exploit d'huissier ou par un envoi au sens de l'article 2ter de la Loi sur le bail à ferme.

Article 13. Durée et montant du fermage

Bail à ferme ordinaire : Première période de bail de 9 ans (renouvelable pour trois périodes de 9 ans)

Le bail est consenti :

- pour une première période d'occupation de 9 ans prenant cours à la signature de l'acte ;
- pouvant être prolongée par périodes successives de 9 ans dans la limite de trois prolongations, sans préjudice de l'article 4, alinéa 3 de la Loi sur le bail à ferme ;
- au montant du fermage légal, le cas échéant majoré, tel que prévu par le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages (revenu cadastral non indexé multiplié par un coefficient fixé par le Gouvernement wallon).

Article 14. Modalités de paiement

Le fermage est payable annuellement à termes échus par virement au compte suivant :

- IBAN : BE 54 0910 0051 1297

- Ouvert au nom de : Commune de Nassogne

Il est exigible par le seul fait de son échéance sans qu'une sommation ou mise en demeure soit nécessaire.

L'inexécution de paiement dans les trente jours de son échéance entraîne le paiement d'un intérêt de retard au taux légal, de plein droit et sans sommation ou mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en entier.

Article 15. Révision du fermage

Le montant du fermage est revu annuellement à la date d'anniversaire de prise de cours du bail en fonction de la variation des coefficients établis en application du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages.

Toute modification du revenu cadastral entraîne, de plein droit, la modification du fermage annuel légal excepté lorsque l'augmentation du revenu cadastral résulte de la construction de bâtiments ou de l'exécution de travaux par le preneur sur le bien loué.

Article 16. Jouissance du bien et servitudes

Le preneur jouit du bien loué en bon père de famille, en respectant les dispositions légales, les usages de la bonne culture. Les biens loués restent affectés principalement à une exploitation agricole pendant la durée du bail. Il prend le bien dans l'état dans lequel il se trouve avec toutes les servitudes actives et passives qui peuvent y être attachées.

Le preneur s'opposera à la prescription des servitudes actives et à la constitution de nouvelles servitudes, sauf dans les cas prévus par la loi.

Article 17. État des lieux

Un état des lieux d'entrée est dressé contradictoirement et à frais communs conformément à l'article 45, 6° de la Loi sur le bail à ferme. Cet état des lieux est annexé au contrat de bail et est également soumis à enregistrement.

Au terme du bail, le preneur restitue les lieux loués dans un état équivalent à celui existant lors de son entrée en jouissance, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Article 18 : Maintien et entretien des éléments topographiques

Le contrat peut contenir des clauses parmi celles prévues aux articles 6- 7 et 8 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la Loi sur le bail à ferme.

Article 19 : Lutte contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles

Le contrat peut contenir les clauses parmi celles prévues à l'article 10 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la Loi sur le Bail à ferme.

Article 20 : Maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe

Le contrat peut contenir des clauses parmi celles prévues aux articles 17, 18, 19 et 20 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la Loi sur le bail à ferme.

Si le bailleur public est un propriétaire public, autorisé au sens de l'article 11, les clauses prévues par les articles 18 et 19 ne peuvent être conclues que dans les zones de prévention rapprochée ou éloignée définies à l'article R.156, §1er, alinéa 2 et 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau ou pour des prairies permanentes reconnues comme des prairies à haute valeur biologique.

Article 21 : Limitation ou interdiction des apports en fertilisants non naturels

Le contrat peut contenir des clauses prévues à l'article 24 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la Loi sur le bail à ferme.

Ces clauses ne peuvent être conclues que dans les zones de prévention rapprochée ou éloignée définies à l'article R.156, § 1er, alinéas 2 et 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau ou pour des prairies permanentes reconnues comme des prairies à haute valeur biologique.

Article 22 : Interdiction des produits phytosanitaires

Le contrat peut contenir des clauses prévues aux articles 25 et 26 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les

clauses prévues à l'article 24 de la Loi sur le bail à ferme.

Ces clauses ne peuvent être conclues que dans les zones de prévention rapprochée ou éloignée définies à l'article R.156, § 1er, alinéas 2 et 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau ou pour des prairies permanentes reconnues comme des prairies à haute valeur biologique.

Article 23 : Interdiction de drainage et de toute forme d'assainissement

Le contrat peut contenir des clauses prévues aux articles 25, 26 et 27 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme ou précisant les clauses prévues à l'article 24 de la Loi sur le bail à ferme.

Article 24 : Entretien et réparation des immeubles bâtis

Si le bien loué comporte des immeubles bâtis, le preneur est tenu des réparations locatives conformément

aux dispositions des articles 1720, alinéa 2, 1754 et 1755 de l'ancien Code civil. Il répond des pertes et

dégradations qui arrivent à l'immeuble conformément notamment aux dispositions des articles 1732, 1733 et 1735 du Code civil. Il est tenu d'informer le bailleur, par écrit, des réparations qui lui incombent.

Article 25 : Construction

Sans préjudice des articles 1722 et 1724 du Code civil, le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de construire tous les bâtiments quitte à lui de les entretenir et d'en supporter les charges et de faire tous les travaux et ouvrages, y compris les travaux et ouvrages nouveaux, les travaux et ouvrages d'amélioration, de réparation ou de reconstruction, qui sont utiles à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

Sans que le bailleur puisse le lui imposer, le preneur est autorisé, à tout moment, à enlever les bâtiments et ouvrages, visés à l'alinéa premier, pour autant qu'il s'agisse de biens distinctifs.

Au cas où ces bâtiments ou ouvrages ont été établis avec le consentement écrit du bailleur ou avec l'autorisation du juge de paix, sur base de la procédure visée à l'article 26, 1 de la Loi sur le bail à ferme, la même procédure doit être respectée avant que le preneur puisse les enlever.

Article 26 : Affectation du bien

Le bail à ferme est consenti en vue d'une exploitation agricole. Dès lors, sont notamment interdites les exploitations de carrières, mines, sablonnières, de sylviculture, ainsi que les cultures sans sol, les cultures de sapins de Noël, et les dépôts quelconques de quelque nature que ce soit, à l'exception des dépôts de fertilisants et amendements.

Article 27 : Chasse et pêche

Les droits de chasse et de pêche sont réservés au bailleur.

Le bailleur se laisse l'opportunité de sous-louer ces droits à autrui.

Article 28 : Contributions, taxes et charges

Le bailleur supporte toutes les contributions, taxes ou autres charges quelconques mises à sa charge par la loi ou en vertu de conventions qu'il a souscrites avec des tiers.

Sans préjudice des éventuelles clauses environnementales prévues par les parties, le preneur supporte le curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué ainsi que toutes les majorations d'impôts pouvant résulter des constructions, ouvrages ou plantations faites par lui sur ledit bien.

Article 29 : Cas fortuits

Le preneur est chargé sans indemnité des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, foudre ou gelée. Il n'est pas tenu compte des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

Article 30 : Cession, sous-location et échanges

Sauf les cas de dérogations légales reprises aux articles 31, 34, 34 bis et 35 de la Loi sur le bail à ferme:

- la cession totale ou partielle, comme la sous-location totale ou partielle du bail sont interdites au preneur sans une autorisation préalable et écrite du bailleur ;
- en cas de cession ou de sous-location du bail autorisée par le bailleur, la première période d'occupation reste inchangée.

Les échanges portant sur la culture des biens loués réalisés par les preneurs ne sont pas considérés comme des sous-locations. A peine de nullité des échanges, les preneurs doivent respecter les modalités reprises à l'article 30 de la Loi sur le bail à ferme.

Article 31 : Décès du preneur

En cas de décès du preneur, et sans préjudice de l'article 43 de la Loi sur le bail à ferme, le bailleur se réserve le droit de résilier le bail dans les conditions prévues à l'article 39 de la Loi sur le bail à ferme.

Article 32: Responsabilité et assurances

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

Le preneur maintient le bien constamment assuré et produit les preuves du paiement des primes d'assurance à toute demande du bailleur.

Article 33 : Pluralité de preneurs

En cas de pluralité de preneurs, les obligations de ceux-ci sont solidaires et indivisibles.

Article 34 : Notification au bailleur

Les notifications par écrit au bailleur sont adressées à la Commune de Nassogne, Place Communale, 2 6950 Nassogne

Article 35 : Ce cahier des charges sera d'application dès son adoption par le Conseil Communal et annule le précédent approuvé en séance du 29 janvier 2020.

Article 36 : Toute les clauses et conditions générales non définies au présent cahier des charges sont régies par les Lois des 04/11/1969 (Code Civil Livre III Titre VIII Chapitre II section 3 : Des règles particulières aux baux à ferme) — 23/11/1978-07/11/1988-13/05/1999-03/05/2003et par décret du 02/05/2019.

