

<p style="text-align: center;">Cahier des charges <u>SPW-ARNE-DAFoR-2022/1</u> en vue de la location sous bail à ferme de courte durée de biens appartenant à la Région Wallonne</p>

Article 1. Objet de la location

Le présent cahier des charges concerne la location de parcelles agricoles sous bail à ferme de courte durée appartenant à *la Région Wallonne - Service Public de Wallonie Agriculture, Ressources naturelles et Environnement (SPW-ARNE) - Direction de l'Aménagement foncier rural (DAFoR)*, sise au 7 Avenue Prince de Liège à 5100 Namur (Jambes), ci-après dénommée le bailleur. Les biens concernés sont décrits à l'annexe 1^{ière} - Description des biens mis en location.

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 ;

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, de l'ancien 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 *la Région Wallonne (SPW-ARNE) - Direction de l'Aménagement foncier rural (DAFoR), sise au 7 Avenue Prince de Liège à 5100 Namur (Jambes)*. Le pli contient une ou plusieurs enveloppe(s) scellée(s), portant la mention : « *soumission pour la location sous bail à ferme du lot des parcelles cadastrées sous Tournai, Esplechin, section B, n°0519HP000, 0519TP000 et 0525AP000* » ;

2° soit déposées sous enveloppe scellée portant la mention : « *soumission pour la location sous bail à ferme du lot des parcelles cadastrées sous Tournai, Esplechin, section B, n°0519HP000, 0519TP000 et 0525AP000* » à la *Direction de l'Aménagement foncier rural – 7 Avenue Prince de Liège 5100 Namur (Jambes) – entre 9h30 et 16h00* contre accusé de réception ;

3° soit envoyées en format .pdf par courrier électronique à l'adresse bailaferme@spw.wallonie.be. L'objet du courrier électronique est libellé comme suit : « *soumission pour la location sous bail à ferme du lot des parcelles cadastrées sous Tournai, Esplechin, section B, n°0519HP000, 0519TP000 et 0525AP000* ».

Les soumissions sont transmises avant la date et l'heure limite de réception, à savoir le 19/12/2022 à 16h00. 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.

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 ;

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 définit par la partie VIII du livre I^{er} 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 définit par la partie VIII du livre I^{er} 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 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.

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 au paragraphe 1^{er}, 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° une copie des attestations des administrations sociales et fiscales pertinentes datées de moins de six 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 est réalisée par la Directrice générale du Service public de Wallonie Agriculture, Ressources naturelles et Environnement sur délégation du Ministre compétent au profit du soumissionnaire qui recueille le nombre de points le plus élevé au regard des critères d'attribution repris à l'annexe 3 – 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. 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 10. Biens loués

Le bailleur déclare donner en location sous bail à ferme au preneur les biens suivants :

Ajouter des lignes au besoin

1. Parcelles (culture ou prairie)

	Commune	Division	Section	N° parcellaire	Contenance (selon extrait cadastral)	Rue et n° / lieu-dit	Revenu cadastral non indexé	Région agricole
P. n°1	Tournai	Esplechin	B	0519HP000	1ha11a50ca	Couture Delmotte	65	Limoneuse
P. n°2	Tournai	Esplechin	B	0519TP000	83a30ca	Couture Delmotte	49	Limoneuse
P. n°3	Tournai	Esplechin	B	0525AP000	2ha15a50ca	Couture Delmotte	127	Limoneuse
P. n°								
P. n°								
P. n°								
P. n°								

* Dans le respect de l'article 6 de la loi sur le bail à ferme, le caractère à bâtir ou à destination industrielle des biens dès le début du bail peut constituer un motif de congé si les biens ont été déclarés comme tels dans le bail.

Par ailleurs, l'indemnité complémentaire visée à l'article 46 de la loi sur le bail à ferme ne sera pas due au preneur lorsque le congé portera sur des terrains qui, vu leur situation au

moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés comme tels dans le bail.

Pour les terrains à bâtir ou à destination industrielle, précisez ceux considérés comme tels sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable :

.....
.....

Article 11. État des lieux

Un état des lieux d'entrée est dressé contradictoirement et à frais communs. Il respecte le modèle d'état des lieux prévu par l'arrêté ministériel du 20 juin 2019¹ et est annexé au présent bail.

Cet état des lieux est établi soit avant l'entrée en jouissance du preneur soit au cours de ses 3 premiers mois d'occupation conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme.

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.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouvera à la fin, sauf preuve contraire fournie conformément à la législation. Toutefois, cette présomption sera irréfragable pour ce qui concerne les éléments qui font l'objet du contenu minimal fixé par 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 12. Durée du bail

Le bail est consenti pour une période d'occupation d'une **durée inférieure ou égale à 5 ans (cinq ans)**, prenant cours/ayant pris cours le **26/12/2022** pour se terminer au plus tard le **26/12/2025**.

Il est conclu pour un des motifs suivants :

Motifs du bail	Cocher la case applicable	Préciser
1. En attente d'une sortie d'indivision des bailleurs ou d'une liquidation de succession des bailleurs		Le nom de l'indivision ou de la succession :
2. En attente d'une décision définitive sur une demande introduite sur la base de l'article D.IV.22, alinéa 1er, 1°, 2° et 7° du Code du		

¹ Arrêté ministériel du 20 juin 2019 établissant un modèle-type d'état des lieux en vertu de l'article 4 alinéa 2, 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.

Développement territorial		
3. En attente de l'affectation de parcelles à des fins d'intérêt général	X	En attente de finalisation de l'acte d'aménagement foncier TGV1 - Rumes-Brunehaut en cours

Il peut être prorogé une seule fois, entre les mêmes parties, sous les mêmes conditions et sans que la durée totale de location n'excède 5 ans.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa 1^{er} du présent article et à l'alinéa 2 de l'article 13 du présent cahier des charges, le bail de courte durée conclu pour les motifs 2 ou 3 peut être prolongé au-delà de cinq ans, année par année le temps de l'obtention des réponses aux demandes introduites sur bases de l'article D.IV.22, alinéa 1er, 1°, 2° et 7°, du Code du Développement territorial.

Un même bailleur peut conclure un maximum de deux baux de courte durée sur une période de 18 ans, à chaque fois pour un motif différent parmi ceux mentionnés ci-dessus.

Article 13. Fin du bail

Le bail prend fin moyennant un congé notifié par l'une des parties au moins 6 mois avant l'expiration de la durée convenue. Le bail est toutefois prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

A défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, **le bail est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans²** à compter de la date à laquelle le bail de courte durée initial est entré en vigueur.

Article 14. Congé pour vendre

En vertu de l'article 6, § 4, de la loi sur le bail à ferme, le bailleur a la faculté de donner congé pour vendre libre de droit de bail à ferme une parcelle, un bloc de parcelles ou une partie de parcelle agricole faisant l'objet du présent contrat, décrite ci-après et indiquée sur le plan joint au présent bail :

	Commune	Division	Section	N° parcellaire	Contenance	Rue et n° / lieu-dit	Revenu cadastral non indexé	Région agricole
P n°								
P n°								
P n°								
P n°								
P n°								

² Le bail est alors considéré comme un bail « classique » avec une première période d'occupation de 9 ans.

P n°								
P n°								

Le congé porte uniquement sur une portion d'une superficie de maximum 2 ha ou 10% de l'ensemble de parcelles d'un seul tenant susvisées.

Le preneur doit avoir bénéficié du bail sur la superficie susvisée pendant une durée minimale de 3 ans préalablement au congé portant sur la surface concernée.

Le congé est valable deux ans à dater de sa notification. Si la vente de la parcelle n'est pas intervenue dans ce délai, le congé est considéré comme caduc.

Le preneur conserve son droit de préemption sur la portion faisant l'objet de la vente.

Le bail se poursuit normalement sur les biens restants mis en location entre les parties. Les superficies et les montants du fermage sont adaptés pour tenir compte de la diminution de la superficie louée.

Article 15. Décès du preneur

En cas de décès du preneur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit d'en informer le bailleur dans les meilleurs délais via un envoi.

Le bail continue au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé, sauf les cas mentionnés dans le présent contrat. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent décider de mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois minimum donné dans l'année du décès du preneur.

Le bailleur se réserve le droit de donner congé dans l'année qui suit le décès du preneur, moyennant un préavis de 2 ans aux successibles de ce dernier, s'il ne laisse ni conjoint survivant, ni cohabitant légal survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint ou de son cohabitant légal, ni conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Article 16. Retrait d'un preneur

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs. Le preneur notifie son retrait au bailleur.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs, à condition d'en notifier la demande dans les 6 mois de la notification du retrait, à peine de déchéance.

Article 17. Montant du fermage

Le fermage est fixé au montant du fermage légal, tel que prévu par le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Ce montant s'obtient en multipliant le revenu cadastral non-indexé des biens loués, multiplié par le coefficient de fermage fixé annuellement par le Ministre de l'Agriculture, correspondant à la région agricole provinciale où se situent les biens.

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.

Clause d'indexation :

A défaut de limitation légale, le fermage sera indexé, sans mise en demeure, à la date anniversaire de prise en cours du présent bail, sur base de l'index des prix à la consommation du mois de novembre de l'année d'origine multiplié par l'index du mois de novembre de l'année d'échéance.

Article 18. Modalités de paiement du fermage

Le fermage est payable en une seule fois et de manière annuelle à terme échu.

Le fermage doit être payé par virement bancaire sur base de l'avis de paiement qui sera envoyé par le bailleur au preneur et en utilisant le n° de compte et la communication structurée mentionnés dans cet avis de paiement.

Dans le cas où l'avis de paiement ne parviendrait pas au preneur avant le 1^{er} décembre de l'année en cours, le preneur effectuera un virement du montant du fermage avant le 15 décembre de l'année en cours sur le compte du bailleur n°BE06 0962 1502 0022 du SPW Recettes générales-Boulevard du Nord 8 à 5000 Namur ou sur le n° de compte mentionné sur le dernier avis de paiement qu'il aura reçu du bailleur si ce n° de compte diffère de celui mentionné dans le bail en mentionnant en communication : « Fermage RW-DAFoR-NOM ET PRENOM DU PRENEUR année (a)- commune de situation des biens », (a) étant l'année en cours.

En cas d'inexécution du paiement du fermage pour le 15 décembre de l'année, le bailleur se réserve le droit de réclamer un intérêt de retard au taux légal calculé à partir du 15 décembre de l'année, de plein droit après mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en entier, sans préjudice à l'exigibilité.

Article 19. Contribution, 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.

Le preneur supporte toutes les majorations d'impôts pouvant résulter des constructions, ouvrages ou plantations faites par lui sur les biens loués.

Article 20. Cession

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la cession totale ou partielle du bail par le preneur est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 34 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut céder la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la cession, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La cession n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail. Le cessionnaire est substitué au cédant pour tous les droits et obligations du bail. Cependant, le cédant reste tenu solidairement des obligations du bail.

Article 21. Sous-location

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la sous-location des biens loués ou d'une partie de ceux-ci est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 31 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut sous-louer la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la sous-location, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La sous-location n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Article 22. Échanges

À peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges minimum 3 mois avant la mise en œuvre des échanges en précisant :

- L'identité de toutes les parties concernées, tel que prévu à l'article 30 de la loi sur le bail à ferme ;
- La date de prise en cours de ces échanges ;
- Le cas échéant, la durée des échanges ;
- La désignation cadastrale des parcelles.

Les échanges n'ont pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Le bailleur peut faire opposition aux échanges pour les motifs prévus à l'article 7, 5° à 8° de la loi sur le bail à ferme en saisissant le juge de paix dans les 3 mois de la notification.

Article 23. Contrats de culture

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

Article 24. Jouissance du bien, servitudes et usurpation

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

Si une servitude est active sur le bien, le preneur s'opposera à la prescription de celle-ci.
Servitudes actives :

.....
.....

Le preneur s'opposera également à la constitution de nouvelles servitudes et veillera à en avertir le bailleur dans les plus brefs délais.

Le preneur sera tenu, sous peine de dommages-intérêts et dépens, d'avertir le bailleur des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués. Le preneur dispose de 8 jours à dater de la prise de connaissance de l'usurpation pour avertir le bailleur 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 du bien du bailleur. À titre d'exemple, le preneur devra dénoncer le déplacement de bornes, de fossés ou de chemins et informer le bailleur de toute revendication.

Article 25. Clauses ayant pour objectif la préservation du bien, de son environnement

Le preneur satisfait à toutes les charges et prescriptions de police rurale, telles que l'échenillage et l'échardonnage, sous peine de devoir supporter les suites de leur non-respect.

Le preneur supporte le curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué.

Le preneur restitue le bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

Article 26. 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 27. 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 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 28. Pluralité des preneurs

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

Article 29. Chasse et pêche

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

Le bailleur se laisse l'opportunité de louer ces droits à la ou les personne(s) de son choix.

Article 30. Formalisme

Les congés, oppositions ou notifications visés au présent contrat sont, à peine d'inexistence, signifiés par exploit d'huissier de justice ou par un envoi au sens de l'article 2ter de la Loi sur le bail à ferme.

Article 31. Enregistrement et frais

Le preneur procède à l'enregistrement du bail et de l'état des lieux dans les quatre mois de leur signature et en supporte les frais.

Les frais hors enregistrement, droits et honoraires du présent bail sont à charge du preneur.

Article 32. Notification à l'Observatoire du foncier agricole

S'agissant du bail, cette obligation revient au bailleur. Cette notification est réalisée via le formulaire disponible sur l'espace personnel du site www.wallonie.be.

S'agissant de l'état des lieux, le bailleur procède à la notification de l'état des lieux à l'Observatoire du foncier agricole.

**Biffer la mention inutile.*

Cette notification est réalisée :

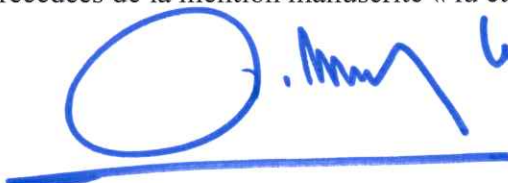
- En joignant l'état des lieux à la notification du bail s'ils sont notifiés en même temps ;
- En envoyant l'état des lieux à « observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be », en veillant à mentionner la référence du bail auquel se rapporte l'état des lieux.

* * *

Pour approbation, du cahier des charges et de ses annexes,

à NANUR, le/...../20.....

Signatures, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé »

 lu et approuvé

Annexe 1 – Description des biens mis en location

	Lot à attribuer		
Région agricole	Limoneuse	Limoneuse	Limoneuse
Commune et division	Tournai, Esplechin	Tournai, Esplechin	Tournai, Esplechin
Adresse/ lieu-dit	Couture Delmotte	Couture Delmotte	Couture Delmotte
Section et numéro ³	B0519HP000	B0519TP000	B0525AP000
Superficie (selon extrait cadastral)	1ha11a50ca	83a30ca	2ha15a50ca
Revenu cadastral	65	49	127
Zone du plan de secteur	Agricole	Agricole	Agricole
Autres caractéristiques ⁴			

³ Sur base du plan cadastral ou d'un plan dressé par un géomètre-immobilier annexé au présent cahier des charges

⁴ Exemples : prises d'eau, captage d'eau, etc.) et/ou, le cas échéant, description du bien telle que reprise au plan dressé par le géomètre (par exemple : dénomination du lot, liseré, etc.)

Annexe 2 – Modèle de soumission

Je soussigné(e) / Nous soussigné(e)s (*) :

- Madame/Monsieur(*)..... (nom et prénoms),
- né(e) le..... (date), domicilié(e) à
..... (adresse) inscrite à la Banque
carrefour des entreprises sous le numéro et dont le
siège d'exploitation est situé à
.....

- Madame/Monsieur(*)..... (nom et prénoms),
- né(e) le..... (date), domicilié(e) à
..... (adresse) inscrite à la Banque
carrefour des entreprises sous le numéro et dont le
siège d'exploitation est situé à
.....

- La société(*) dont le siège social est situé à
..... (adresse), inscrite à la
Banque carrefour des entreprises sous le numéro, ici
représentée par Madame/Monsieur(*)..... (nom et
prénoms), né(e) le..... (date), en sa qualité de
..... en vertu de (article des
statuts ou délégation éventuelle) et dont le siège d'exploitation est situé à
.....

-

Ci après dénommé(s) le soumissionnaire,

Déclare :

- me porter soumissionnaire, au taux du fermage légal, pour la prise en location du lot n°.....⁵ tel que décrit au cahier des charges en vue de la location sous bail à ferme de biens publics de (nom du propriétaire public) ;
- avoir pris connaissance des conditions du cahier des charges susvisé et s'engager à s'y conformer ;
- joindre à la présente soumission, les pièces justificatives suivantes(*) :
 - une copie :
 - du certificat d'étude ou du diplôme à orientation agricole visé au paragraphe 1^{er}, 1 ; ou
 - de la convention de reprise ; ou
 - du contrat de travail ; ou

⁵ Pour rappel : le soumissionnaire preneur remet une soumission distincte pour chaque lot pour lequel il se porte soumissionnaire.

Les soumissions doivent être transmises conformément aux dispositions prévues à l'article 4 du cahier des charges.

(*) Barrez la (les) mention(s) inutile(s)

- de l'affiliation à une caisse d'assurance sociale mentionnant la date d'installation en qualité d'agriculteur ;
 - 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 ou, si le soumissionnaire n'introduit pas celle-ci, d'une copie des baux et/ou des actes de propriété des terres qu'il exploite, ou à défaut d'une attestation sur l'honneur des terres qu'il exploite ;
 - déclaration sur l'honneur attestant de l'absence d'amende environnementale ;
 - copie des attestations des administrations sociales et fiscales suivantes :
 -
 -
 -
 -
 - Copie de la carte d'identité du soumissionnaire, du plus jeune membre de l'association en cas d'association de fait, du plus jeune administrateur en cas de société ;
 - Copie des baux en cours portant sur des terres appartenant à un propriétaire public ;
 -
 -
- le cas échéant, avoir déjà transmis dans le cadre de la soumission pour le lot n°..... de la présente procédure de mise en location les pièces justificatives suivantes⁶ :

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Fait à, le

Nom(s) et prénom(s) du/des soussigné(s) suivis de sa/leurs signature(s) :

⁶ Voir article 4 du cahier des charges

(*) Barrez la (les) mention(s) inutile(s)

Annexe 3 – Critères d’attribution et moyens de preuve

1. Critères prévus à l’article 7

Critère	Moyen de preuve
Âge du soumissionnaire	Vérifié par le bailleur public OU copie de la carte d’identité du soumissionnaire - Si la soumission émane d’une société : la copie de la carte d’identité du plus jeune administrateur, ou à défaut du plus jeune membre de l’association ;
Superficie agricole utilisée de l’exploitation	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 OU Cartographie + copie des baux et/ou des actes de propriété des terres exploitées OU Attestation sur l’honneur des terres exploitées
Proximité de l’exploitation par rapport au bien	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 OU Cartographie + copie des baux et/ou des actes de propriété des terres exploitées OU Attestation sur l’honneur des terres exploitées
Superficie de terres appartenant au propriétaire public exploitée par le soumissionnaire	Copie des baux en cours portant sur des biens appartenant à un propriétaire public

2. Critères complémentaires

Critère	Moyen de preuve

Annexe 4. Grille de pondération

1. Critères prévus à l'article 7

1. Age du soumissionnaire	
Variation du critère	Nombre de points attribués
Inférieur à 35 ans	40
Entre 35 et 40 ans inclus	32
Supérieur ou égal à 41 ans	0

2. Superficie agricole utilisée ci-après dénommée SAU, par rapport à la superficie minimale de rentabilité, ci-après dénommée SmR et à la superficie maximale de rentabilité, ci-après dénommée SMR	
Variation du critère	Nombre de points attribués
SAU hors superficie du bien < SmR	16
SmR < SAU hors superficie du bien ≤ SMR	A pondérer*
SAU augmentée de la superficie du bien < SmR	Majoration de 4 points

3. Proximité de l'exploitation par rapport au bien - additionner 3.1. et 3.2.	
3.1. Distance par rapport à la limite de la parcelle la plus proche	
Variation du sous-critère	Nombre de points attribués
La plus courte	10
La plus longue	0
Situation intermédiaire	À pondérer*
3.2. Distance par rapport à l'adresse de l'unité d'exploitation	
Variation du sous-critère	Nombre de points attribués
La plus courte	10
La plus longue	0
Situation intermédiaire	À pondérer*

4. Distribution des biens appartenant à un propriétaire public – additionner 4.1. et 4.2.	
4.1. Sans tenir compte de la superficie du bien à attribuer - additionner 4.1.1., 4.1.2. et 4.1.3.	
4.1.1. Variation du sous-critère	Nombre de points attribués
SAU initiale la plus faible	4
SAU initiale la plus élevée	0
Situations intermédiaires	À pondérer*
4.1.2. Variation du sous-critère	Nombre de points attribués
Nombre d'hectares de biens appartenant à un propriétaire public le plus faible	4
Nombre d'hectares appartenant à un propriétaire public le plus élevé	0
Situations intermédiaires	À pondérer*
4.1.3. Variation du sous-critère	Nombre de points attribués
Pourcentage d'hectares de biens appartenant à un propriétaire public le plus faible	4
Pourcentage d'hectares de biens appartenant à un propriétaire public le plus élevé	0

Situations intermédiaires	À pondérer*
4.2. En tenant compte de la superficie du bien à attribuer	
Variation du sous-critère	Nombre de points attribués
Pourcentage de biens appartenant à un propriétaire public le plus faible	8
Pourcentage de biens appartenant à un propriétaire public le plus élevé	0
Situations intermédiaires	À pondérer*

* suivant la méthode décrite aux articles 8, 9 et 10 de l'arrêté du Gouvernement wallon fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics.

2. Critères complémentaires

Conformément à l'article 11, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics.

5. [critère]	
Variation du critère	Nombre de points attribués [maximum 20 points]

6. [critère]	
Variation du critère	Nombre de points attribués [maximum 20 points]