



Département des comités d'acquisition

Dossier 56088/140/2

Cahier des charges relatif aux ventes de biens immeubles

Vente de gré à gré à prix fixe par remise d'offre(s)

A. CONTEXTE

La Fabrique d'Eglise est propriétaire de plusieurs biens agricoles qu'elle souhaite vendre à un public-cible rencontrant les critères décrits ci-après.

Conformément aux objectifs de l'article 1 du Code wallon de l'agriculture, la vente de ses terrains est associée à la poursuite des objectifs suivants :

- Soutenir l'accès à la terre et l'installation des jeunes et petits agriculteurs ;
- Reconnecter les producteurs et les consommateurs pour une agriculture humaine par le biais de la commercialisation en circuits-courts ;
- Promouvoir la consommation de produits wallons et ;
- Promouvoir une agriculture biologique, respectueuse de l'homme et de l'environnement.

Pour ce faire, la Fabrique d'Eglise a décidé de mobiliser des terrains publics pour promouvoir le rajeunissement de la population d'agriculteurs, le renforcement de l'émergence de projets agroécologiques nourriciers et de circuits court, la protection de l'environnement, la préservation des paysages et favoriser la séquestration du carbone¹.

Le recours à une procédure de remise d'offre permet d'assurer l'égalité de traitement entre tous les candidats-acquéreurs. Le présent cahier des charges inclut des critères d'exclusion sur base desquels un candidat-acquéreur sera écarté et des critères d'attribution soumis à pondération. La grille de pondération des critères définis dans le présent cahier des charges permet de classer les candidats par ordre de sélection.

Les objectifs susmentionnés et particulièrement celui de soutenir l'accès à la terre, justifient le choix de vendre à prix fixe, selon l'estimation effectuée par le Département des comités d'acquisition, évitant ainsi de participer à l'inflation du prix des biens agricoles. Il se justifie, dès lors, de privilégier l'accès aux terrains mis en vente à de jeunes agriculteurs et ne disposant pas de surface agricole suffisante pour que leur projet soit viable.

Cette vente à prix fixe se justifie également par le fait que les acquéreurs doivent remplir certaines obligations incluses dans les conditions de vente, afin de garantir que les critères qui

¹ Conformément aux principaux objectifs stratégiques de la PAC 2023 - 2027

ont déterminé le choix de l'acquéreur soient respectés dans la durée ainsi que la destination du bien. Il convient également de décourager la spéculation.

La publicité est faite par toute voie appropriée : affiches, annonces sur internet (sur le site <https://finances.wallonie.be/immeubles-a-vendre.html> et éventuellement sur d'autres sites), etc. Sauf stipulation contraire, si la publicité engage des frais, ceux-ci sont à charge du vendeur tout comme les frais dus pour l'obtention des certificats de PEB, de la BDES et de contrôle électrique.

Cette procédure de vente se fait, sous réserve du non-exercice d'un éventuel droit de préemption, droit de préférence, droit de rétrocession, droit de réméré. Le vendeur se réserve le droit de suspendre la procédure de vente, au cas où une autorité publique désirerait acquérir, par voie d'expropriation, le bien mis en vente.

A. Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges concerne la vente à prix fixe de parcelles agricoles ou de bâtiments appartenant à la Fabrique d'église Saint-Quentin à Grandrieu (WL – Sivry-Rance), sis à 6470 Sivry-Rance, Route de Mons 45, ci-après dénommé le vendeur ou la partie venderesse. Les biens concernés sont décrits ci-après.

B. Définitions

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

1° le bien : le bien appartenant au propriétaire et mis en vente ;

2° le candidat-acquéreur : les personnes physiques ou morales qui projettent d'acquérir le bien mis en vente.

3° la demande unique² : 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° l'activité agricole : activité visant directement ou indirectement la production de végétaux ou d'animaux ou de produits végétaux ou animaux, ou visant directement ou indirectement leurs transformations, en ce compris l'élevage, l'horticulture, l'aquaculture et l'apiculture, ou le maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales ;

5° la superficie agricole utilisée : la superficie consacrée à la production agricole reprenant la superficie cadastrale de l'exploitation du candidat-acquéreur dont on déduit la superficie des bâtiments, des cours, des chemins et des terres vaines ;

6° l'unité de production : l'unité de production au sens de l'article D.3, 35° du Code wallon de l'Agriculture à savoir « l'ensemble des moyens de production en connexité fonctionnelle, en ce compris les bâtiments, les infrastructures de stockage, les animaux d'élevage et les terres, qui sont nécessaires à l'agriculteur en vue de l'exercice d'une ou de plusieurs activités agricoles ».

² Il s'agit de la déclaration de superficie / déclaration PAC introduite par les agriculteurs auprès du guichet Pac-on-Web afin de bénéficier d'aides.

C. Description du bien

SIVRY-RANCE -5^{ème} division - GRANDRIEU - 56032

1) Une parcelle d'une contenance cadastrée en nature de pâture **section E numéro 216 C P0000** pour une contenance totale de quatre-vingt-deux ares cinquante-huit centiares (82 a 58 ca).

2) Une parcelle d'une contenance cadastrée en nature de ferme **section E numéro 217 E P0000** pour une contenance totale de cinquante-et-un ares cinquante-six centiares (51 a 56 ca).

Ces deux parcelles possèdent ensemble une contenance totale mesurée d'après plan d'un hectare trente-trois ares soixante-deux centiares (1 ha 33 a 62 ca).

3) Une parcelle étant le lot 1 d'une contenance mesurée de quatre hectares soixante-six ares trente-cinq centiares (4 ha 66 a 35 ca), à prendre dans parties de parcelles cadastrées en nature de pâture **section E numéros 169 P0000, 178 A P0000, 218 A P0000 et 219 P0000**.

Laquelle a reçu le numéro parcellaire réservé suivant : **56032 E 782 A P0000 en nature d'autre non bâti**.

Telles que ces parcelles figurent sous liseré jaune et sous liseré vert au plan dressé le seize mai deux mil vingt-quatre par Monsieur DESCAMPS Frédéric, Géomètre-Expert, lequel plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro **56032-10095**, attribué par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

D. Prix fixe

Le prix fixe de la vente s'élève à **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS** (350.000,00 €).

B. REGLEMENT DE LA VENTE

A. Critères d'exclusion

Tout candidat-acquéreur répond aux trois critères ci-après. À défaut d'y répondre, le candidat-acquéreur est exclu.

Critères	Preuves du critère
<p>1° le candidat-acquéreur 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.</p> <p><i>Lorsque l'offre émane d'une société simple, seul un des membres de la société simple est tenu de répondre à ce critère.</i></p> <p><i>Lorsque l'offre émane d'un autre type de société, seul un des administrateurs de la société est tenu de répondre à ce critère.</i></p>	<p>1° Une copie soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) du certificat d'étude ou du diplôme à orientation agricole; 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 ; <p><i>Lorsque l'offre émane d'une société simple, les preuves ci-dessus sont relatives à au moins un membre de la société.</i></p>

	<p><i>Lorsque l'offre émane d'un autre type de société, les preuves ci-dessus sont relatives à au moins un administrateur de la société.</i></p>
<p>2° la superficie agricole utilisée du candidat-acquéreur est inférieure ou égale à la superficie maximale de rentabilité telle que fixée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 et qui s'établi à 120 hectares³.</p> <p><i>Lorsque l'offre 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.</i></p>	<p>2° Une copie par extrait de la dernière demande unique (= déclaration de superficie / déclaration PAC) reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite (= photoplans) en ce compris toutes les images représentant celles-ci</p> <p>OU</p> <p>si le candidat-acquéreur 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,</p> <p>OU</p> <p>à défaut d'une copie de sa déclaration à l'impôt des personnes physiques ou à l'impôt des sociétés ;</p> <p><i>Lorsque l'offre émane d'une société, les preuves ci-dessus sont relatives aux terres exploitées par la société.</i></p>
<p>3° le candidat-acquéreur satisfait aux obligations prévues par les législations et réglementations sociales, fiscales et environnementales qui régissent l'exercice de son activité agricole, à savoir qu'il :</p> <p>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 ;</p> <p>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</p>	<p>3° un extrait de casier judiciaire ;</p> <p>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 ;</p> <p>5° une copie des attestations des administrations sociales⁴ et fiscales⁵ pertinentes datées de moins de six mois.</p> <p><i>Lorsque l'offre émane d'une société, les preuves ci-dessus sont relatives à la société.</i></p>

³ Arrêté ministériel du 5/12/2019 établissant les superficies minimales et maximales de rentabilité pour la période allant du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2024, pris en exécution de l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20/06/2019 précisant les modalités de fixation des superficies minimales et maximales de rentabilité.

⁴ Il s'agit d'une attestation de la caisse d'assurance sociale du soumissionnaire indiquant qu'il est en ordre de paiement des cotisations.

⁵ Il s'agit d'une attestation délivrée par le SPF Finances mentionnant que le candidat-acquéreur n'est redevable d'aucun montant à leur égard.

<p>agricole durant les trois dernières années ou durant les cinq dernières années en cas de récidive ;</p> <p>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 :</p> <p>(1) lorsque le montant impayé ne dépasse pas 3000 euros ;</p> <p>(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.</p> <p><i>Lorsque l'offre émane d'une société, le critère est rempli si la société satisfait aux obligations prévues par les législations et réglementations sociales, fiscales et environnementales qui régissent l'exercice de son activité agricole</i></p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

B. Critères d'attribution

Les critères suivants sont pris en compte pour le classement des candidats en vue de la vente du bien :

Critères	Preuves du critère
<p>1° l'âge du candidat-acquéreur.</p> <p><i>Lorsque l'offre émane d'une société simple, seul l'âge du plus jeune membre de la société simple remplissant le critère d'exclusion numéro 1 relatif au diplôme ou à l'expérience est pris en compte.</i></p> <p><i>Lorsque l'offre émane d'un autre type de société, seul l'âge du plus jeune administrateur de la société remplissant le critère d'exclusion numéro 1 relatif au diplôme ou à l'expérience est pris en compte.</i></p>	<p>1° Une copie de la carte d'identité du candidat-acquéreur.</p> <p><i>Lorsque l'offre émane d'une société simple, la copie de la carte d'identité du plus jeune membre de la société remplissant le critère d'exclusion numéro 1 relatif au diplôme ou à l'expérience.</i></p> <p><i>Lorsque l'offre émane d'un autre type de société, la copie de la carte d'identité du plus jeune administrateur de la société remplissant le critère d'exclusion numéro 1 relatif au diplôme ou à l'expérience.</i></p>
<p>2° la superficie agricole utilisée de l'exploitation par rapport à la superficie</p>	<p>2° Une copie par extrait de la dernière demande unique (= déclaration de superficie / déclaration PAC) reprenant ses données d'identification ainsi que les données</p>

<p>minimale et à la superficie maximale de rentabilité⁶.</p> <p><i>Lorsque l'offre émane d'une société, la superficie agricole utilisée prise en compte est celle de la société.</i></p>	<p>relatives aux parcelles qu'il exploite (= photoplans) en ce compris toutes les images représentant celles-ci, ainsi que sa fiche d'identification⁷</p> <p>OU</p> <p>si l'offre 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,</p> <p>OU</p> <p>à défaut d'une attestation sur l'honneur répertoriant les terres qu'il exploite ;</p> <p><i>Lorsque l'offre émane d'une société, les preuves ci-dessus sont relatives aux terres exploitées par la société. La fiche d'identification est également celle de la société.</i></p>
<p>3° la proximité du siège de l'exploitation par rapport au bien mis en vente.</p>	<p>3° Une copie par extrait de la dernière demande unique (= déclaration de superficie / déclaration PAC) reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite (= photoplans) en ce compris toutes les images représentant celles-ci, ainsi que sa fiche d'identification⁸</p> <p>OU</p> <p>si l'offre 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,</p> <p>OU</p>

⁶ Pour la définition de la superficie maximale de rentabilité, il est renvoyé à l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 précisant les modalités de fixation des superficies minimales et maximales de rentabilité et pour la superficie minimale de rentabilité, il est renvoyé à l'article 2 du même arrêté

⁷ La fiche d'identification est obtenue en vous rendant dans le module "Identification" du site "PAC-on-Web", vous pourrez y télécharger une fiche similaire à celle envoyée par l'Administration (SPW ARNE) aux nouveaux agriculteurs enregistrés.

⁸ La fiche d'identification est obtenue en vous rendant dans le module "Identification" du site "PAC-on-Web", vous pourrez y télécharger une fiche similaire à celle envoyée par l'Administration (SPW ARNE) aux nouveaux agriculteurs enregistrés.

	<p>à défaut d'une attestation sur l'honneur répertoriant les terres qu'il exploite ;</p> <p><i>Lorsque l'offre émane d'une société, les preuves ci-dessus sont relatives aux terres exploitées par la société. La fiche d'identification est également celle de la société.</i></p>
<p>4° la superficie de terres appartenant à un propriétaire public exploitée par le candidat-acquéreur.</p> <p><i>Lorsque l'offre émane d'une société, la superficie de terres appartenant à un propriétaire public exploitée par la société.</i></p>	<p>Copie des conventions en cours (bail à ferme, commodat, emphytéose) portant sur les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) qu'il exploite, copie de la notification de cession privilégiée ou encore copie de la demande de paiement de fermage adressée chaque année par le pouvoir public ;</p> <p>OU</p> <p>à défaut une attestation sur l'honneur répertoriant les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) qu'il exploite.</p> <p><i>Lorsque l'offre émane d'une société, copie des baux, notification de cession privilégiée ou copie de demande de paiement du fermage par le pouvoir public portant sur les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaires publics que la société exploite ou à défaut une attestation sur l'honneur répertoriant les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) que la société exploite.</i></p>
<p>5° vente en circuit court ou en marchés locaux</p>	<p>Note expliquant les canaux de vente, la distance géographique avec l'exploitation, le poids du chiffre d'affaires lié à chaque canal et le pourcentage des produits liés à la consommation humaine (max 1 page). Cette note sera accompagnée de toutes les pièces justificatives nécessaires.</p>
<p>6° le projet respecte le cahier des charges de l'agriculture biologique et /ou la qualité différenciée⁹.</p>	<p>Une copie par extrait de la dernière demande unique (=déclaration de superficie / déclaration PAC) reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite en ce compris toutes les images (photoplans) représentant celles-ci.</p>

⁹ Le système régional de qualité différenciée permet la reconnaissance de produits agricoles et de denrées alimentaires qui, par rapport à une production standard, se différencient par leur mode de production ou par une plus-value qualitative.

	<p>OU</p> <p>Une attestation indiquant qu'il est producteur bio ou en voie de conversion ;</p> <p>OU</p> <p>Note explicative du projet et déclaration sur l'honneur que le projet tend à être certifié.</p>
7° le maintien et l'entretien d'éléments topographiques	<p>Note expliquant les mesures qui seront prises dans le cadre de la mise en œuvre du projet sur le bien (max 1 page).</p> <p>Cette note sera accompagnée de toutes les pièces justificatives nécessaires.</p>
8° le maintien et développement de prairie permanente ¹⁰	<p>Une copie par extrait de la dernière demande unique (= déclaration de superficie / déclaration PAC) reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite en ce compris toutes les images (photoplans) représentant celles-ci.</p> <p>OU</p> <p>Note expliquant le projet ainsi que les mesures mises en œuvre (max 1 page).</p> <p>Cette note sera accompagnée de toutes les pièces justificatives nécessaires.</p>
9° la mise en place de méthodes agro-environnementales et climatiques	<p>Une copie par extrait de la dernière demande unique (= déclaration de superficie / déclaration PAC) reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite (= photoplans) en ce compris toutes les images représentant celles-ci, ainsi que sa fiche d'identification¹¹</p> <p>OU</p> <p>Note explicative concernant les pratiques agroenvironnementales et climatiques mises en place (maximum 2 pages)</p>

La pondération de ces critères est définie à l'annexe A « Grille de pondération ».

¹⁰ Conformément à la PAC 2023 – 2027 – BCAA 1 Maintien de prairies permanentes

¹¹ La fiche d'identification est obtenue en vous rendant dans le module "Identification" du site "PAC-on-Web", vous pourrez y télécharger une fiche similaire à celle envoyée par l'Administration (SPW ARNE) aux nouveaux agriculteurs enregistrés.

Si le candidat-acquéreur 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.

C. Procédure d'offres

L'accomplissement de cette procédure n'implique en rien l'obligation de conclure la vente. Tant qu'aucune notification d'acceptation d'une offre n'a été envoyée, le vendeur peut soit renoncer à la vente, soit relancer la procédure, au besoin suivant un autre mode et sans devoir pour autant, pour quelque raison que ce soit, payer des indemnités aux candidats ou se justifier.

1. *Forme, contenu et dépôt des offres*

L'offre d'achat doit être écrite et établie au moyen du formulaire d'offre disponible dûment rempli, daté et signé auquel est joint toutes les pièces justificatives sollicitées ainsi que les notes justificatives décrivant le respect des critères d'attribution n° 5 à 9.

Les offres sont transmises, à peine de nullité, comme suit :

1° soit envoyées par pli postal recommandé au Département des comités d'acquisition, dont les bureaux sont situés à 5000 NAMUR, Rue du Lombard 79.

Le pli contient une ou plusieurs enveloppe(s) scellée(s), portant la mention : « Offre pour la vente du bien situé à Sivry-Rance – Grandrieu » ainsi que la référence du présent cahier des charges à savoir « 56088/140/2 ».

2° soit par remise en mains propres d'une enveloppe scellée portant la mention : « Offre pour la vente du bien situé à Sivry-Rance – Grandrieu » ainsi que la référence du présent cahier des charges à savoir « 56088/140/2 » à Département des comités d'acquisition, dont les bureaux sont situés à 5000 NAMUR, Rue du Lombard 79, contre accusé de réception délivré par un agent du Département des comités d'acquisition ;

3° soit par envoi électronique au format PDF (.pdf) à l'adresse suivante : cai.finances@spw.wallonie.be. L'objet du courrier électronique est libellé comme suit : « Offre pour la vente du bien situé à Sivry-Rance – Grandrieu – référence 56088/140 ».

Les offres sont à remettre pour le 4/07/2025 à 23h59 au plus tard. Les offres parvenues tardivement ne sont pas acceptées. La date et l'heure figurant sur l'accusé de réception établi par le Département des comités d'acquisition, le cachet de la poste ou l'heure de l'email d'envoi font foi.

Par le seul fait de déposer une offre, le candidat-acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des conditions du présent cahier des charges et s'y conformer.

Dans tous les cas, un accusé de réception contenant la date de réception sera adressé/remis à l'offrant. Si l'offrant n'avait pas reçu cet accusé de réception dans les six jours ouvrables, il s'en inquiètera immédiatement auprès du Département des comités d'acquisition en fournissant la preuve de l'envoi de son offre dans le délai requis.

Tout amateur accepte d'être contacté valablement à l'adresse e-mail qu'il communiquera.

Cette offre doit émaner d'une personne capable de s'engager. Lorsque le candidat-acquéreur est juridiquement incapable, il doit être représenté ou assisté dans les formes légales.

L'offre émanant de plusieurs personnes sera signée conjointement. Les époux fourniront une copie de leur livret de mariage.

Les époux faisant ensemble acquisition doivent signer l'offre conjointement. Si elle désire acquérir seule, une personne mariée prendra obligatoirement contact avec le Comité d'acquisition chargé de la vente avant d'introduire son offre.

Pour les personnes morales, le ou les représentants doivent fournir une copie de leur habilitation à engager la personne morale et des statuts de celle-ci.

2. Effet de l'offre

L'offre est irrévocable, incessible et intransmissible. Elle ne peut être soumise à aucune condition par le candidat-acquéreur. Celui-ci est dès lors invité, préalablement à la remise de son offre, à prendre toutes informations utiles auprès de son organisme financier, auprès des services de l'urbanisme, etc. quant à la faisabilité de l'acquisition qu'il projette.

Elle est unilatérale et ne fait naître aucune obligation dans le chef du vendeur.

Le candidat acquéreur est conscient que si son offre répond aux conditions de validité, il est engagé définitivement vis-à-vis du vendeur jusqu'à la date mentionnée dans le formulaire d'offre.

3. Ouverture et lecture des offres

L'ouverture et la lecture des offres sera effectuée par le Conseil de Fabrique accompagné d'un représentant de l'Evêché ainsi que d'un ou plusieurs agents du comité d'acquisition. Un procès-verbal contenant l'identité des différents offrants et les incidents éventuels est dressé à l'issue de cette séance.

D. Attribution

Les candidats dont l'offre satisfait aux critères d'exclusion et sera jugée recevable seront classés au moyen de la grille de pondération annexée à la présente. Le vendeur a la liberté de s'adjoindre d'un jury d'experts pour réaliser ce classement.

L'attribution du bien a lieu par le Conseil de Fabrique au profit du candidat-acquéreur qui recueille le nombre de points le plus élevé au regard des critères d'attribution et moyens de preuve repris dans le présent cahier des charges, pondérés suivant l'annexe « Grille de pondération ».

Il sera envoyé par envoi recommandé, un courrier de notification informant le candidat-acquéreur que son offre a été retenue. Il s'agit d'une acceptation conditionnelle de l'offre compte tenu des différentes approbations à intervenir (voir ci-dessous).

Les candidats-acquéreurs non retenus sont informés par un envoi des motifs pour lesquels ils n'ont pas été retenus et de l'identité du candidat-acquéreur retenu. Une copie du rapport d'attribution peut leur être envoyée sur simple demande.

Lorsque deux ou plusieurs candidats-acquéreurs 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.

E. Acceptation de l'offre et paiement du prix ainsi que des frais

La vente ne deviendra parfaite que moyennant :

- 1) L'acceptation de l'offre par le Conseil de Fabrique ;
- 2) L'approbation de la vente par l'autorité de tutelle ;
- 3) Le non-exercice du droit de préférence de la Région wallonne en cas de vente de biens immobiliers agricoles publics

Pendant un délai de 6 mois à compter de l'acceptation de l'offre par le Conseil de Fabrique, l'acquéreur sera tenu par elle, sans pouvoir la retirer sous aucun prétexte.

Pendant ce même délai, la Fabrique d'église Saint-Quentin à Grandrieu (WL – Sivry-Rance), agissant par son Conseil de Fabrique, notifiera à l'acquéreur l'acceptation de l'offre et l'obtention des approbations dont question ci-avant.

Passé ce délai, et à défaut de pareille notification, l'acquéreur pourra aviser la Fabrique d'église Saint-Quentin à Grandrieu (WL – Sivry-Rance), par lettre recommandée, du retrait de leur offre.

A première demande du fonctionnaire instrumentant et dans un délai de cinq (5) jours calendriers, les montants relatifs aux frais et droits d'enregistrement devront être payés au moyen d'un versement sur le compte BE16 0910 2286 7474 intitulé SPW Finances – CAI Tiers avec la communication suivante : « 56088/140/2 » par le candidat-acquéreur retenu.

L'acte authentique sera passé par un fonctionnaire du Département des comités d'acquisition.

Le prix de vente devra avoir été réceptionné sur le compte renseigné par le fonctionnaire instrumentant avant la date prévue pour la signature de l'acte. Si l'acquéreur sollicite un crédit hypothécaire, le prix sera versé le jour de l'acte de vente, par le notaire chargé du crédit hypothécaire, sur ledit compte, avec remise immédiate par ce notaire au fonctionnaire instrumentant de la preuve de l'ordre de versement du solde.

Si la partie acquéreuse ne respectait pas une (même une seule) des obligations résultant de la vente ainsi réalisée, la partie venderesse pourra, conformément au code civil, exiger de plein droit et sans mise en demeure, l'exécution du contrat ou la résolution de celui-ci et des dommages-intérêts fixés à dix pour cent (10%) du prix de vente, sauf au vendeur à prouver un préjudice plus important. Toutes ces sommes, ainsi que tous dommages et intérêts, pourront être prélevés par le vendeur sur toutes sommes que l'acquéreur défaillant pourrait avoir payées à valoir sur son acquisition.

Les frais réels auxquels l'acte de vente donnera ouverture (droits d'enregistrement, frais hypothécaires, et d'administration) sont à charge de l'acquéreur, payables pour l'ensemble de l'opération.

Dans l'acte de vente, à la demande du fonctionnaire instrumentant, il sera mentionné le compte financier ayant opéré ledit paiement ainsi que l'identité du titulaire de ce compte.

C. CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE

Les conditions générales et particulières de la vente du bien ci-après décrit sont les suivantes :

« DESIGNATION DU BIEN :

SIVRY-RANCE -5^{ème} division - GRANDRIEU - 56032

- 1) Une parcelle d'une contenance cadastrée en nature de pâture **section E numéro 216 C P0000** pour une contenance totale de quatre-vingt-deux ares cinquante-huit centiares (82 a 58 ca).
- 2) Une parcelle d'une contenance cadastrée en nature de ferme **section E numéro 217 E P0000** pour une contenance totale de cinquante-et-un ares cinquante-six centiares (51 a 56 ca).

Ces parcelles possèdent une contenance totale mesurée d'après plan d'un hectare trente-trois ares soixante-deux centiares (1 ha 33 a 62 ca)

- 3) Une parcelle étant le lot 1 d'une contenance mesurée de quatre hectares soixante-six ares trente-cinq centiares (4 ha 66 a 35 ca), à prendre dans parties de parcelles cadastrées en nature de pâture **section E numéros 169 P0000, 178 A P0000, 218 A P0000 et 219 P0000.**

Laquelle a reçu le numéro parcellaire réservé suivant : **56032 E 782 A P0000 en nature d'autre non bâti.**

Telles que ces parcelles figurent sous liseré jaune et sous liseré vert au plan dressé le seize mai deux mil vingt-quatre par Monsieur DESCAMPS Frédéric, Géomètre-Expert, lequel plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro **56032-10095**, attribué par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

GARANTIE - SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges privilégiées et hypothécaires quelconques, tant dans le chef du Pouvoir public que dans le chef des précédents propriétaires.

SERVITUDES

Le comparant souffrira toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues et discontinues, qui pourraient grever le bien, et il jouira des servitudes actives, s'il y en a, le tout à ses frais, risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur des titres réguliers transcrits et non prescrits ou sur la loi.

A cet égard, le Pouvoir public déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de prescriptions légales.

ETAT DU BIEN - CONTENANCE

Le comparant prend le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie au sujet du bon état des constructions, des vices et défauts apparents ou cachés, de la nature du sol ou du sous-sol, ni de la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour le comparant.

Il ne pourra exiger aucune indemnité pour erreur de nom, de désignation, d'indication de tenants et aboutissants ni pour défaut d'accès.

L'acquéreur déclare avoir reçu, antérieurement aux présentes :

- les renseignements urbanistiques ;
- l'extrait conforme de la Banque de données des sols ;

- le certificat électrique ;
- le certificat PEB

RESERVE

Tous les compteurs et canalisations qui se trouveraient actuellement dans le bien et qui n'appartiendraient pas au Pouvoir public ne font pas partie de la vente et seront réservés à qui de droit.

ASSURANCE

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes.

Conformément à l'article 111 §1er de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la garantie accordée par cette police sera acquise à l'acquéreur pendant trois mois à compter de ce jour. L'acquéreur ne pourra cependant s'en prévaloir au-delà de la date d'échéance de ladite police. Il ne pourra davantage s'en prévaloir s'il bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat. L'acquéreur déclare être averti de l'importance de contracter sa propre assurance relative au bien prenant cours à la date de l'acte authentique de vente.

SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE

Le comparant est tenu de continuer tous contrats ou abonnements concernant les distributions d'eau, de gaz, d'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPÔTS

Le bien est vendu libre d'occupation.

Le comparant a la propriété du bien à dater de ce jour. Il en a la jouissance à compter du même moment.

Il supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférents au bien à compter du premier janvier prochain.

NOTIFICATION À L'OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le fonctionnaire instrumentant, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le fonctionnaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas –, déclarent qu'une activité agricole est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu.

En conséquence de quoi, il sera procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le fonctionnaire instrumentant. »