

Département des comités d'acquisition
Dossier 56088/140/3

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

A. CONTEXTE

La Fabrique d'Eglise Saint-Quentin à Grandrieu (WL – Sivry-Rance) est propriétaire de plusieurs parcelles agricoles qu'elle souhaite mettre en location sous bail à ferme.

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.

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.

A. Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges concerne la location de parcelles agricoles appartenant à la Fabrique d'église Saint-Quentin à Grandrieu (WL – Sivry-Rance), sis à 6470 Sivry-Rance, Route de Mons 45. Les biens concernés sont décrits ci-après.

La mise en location se fera via le bail de carrière. Si le soumissionnaire choisi ne respecte pas les conditions légales pour conclure ce bail de carrière, la mise en location se fera via le bail de longue durée.

B. Cadre légal

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

1° Le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme de l'**«ancien Code civil»** 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.

C. Définitions

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

1° le bien : le bien appartenant à Fabrique d'église Saint-Quentin à Grandrieu (WL – Sivry-Rance) mis en location sous bail à ferme ;

2° 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 ;

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

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.

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 superficie visée 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 ;

7° la superficie minimale de rentabilité : la superficie visée à l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 précisant les modalités de fixation des superficies minimales et maximales de rentabilité ;

8° l'unité de production : l'unité de production au sens de l'article D. 3, 35° du Code wallon de l'Agriculture.

D. Description du bien

SIVRY-RANCE -5ème division - GRANDRIEU - 56032

- 1) Une parcelle cadastrée en nature de pâture **section E numéro 329 P0000** pour une contenance totale d'un hectare vingt-trois ares nonante centiares (1 ha 23 a 90 ca) ;
- 2) Une parcelle cadastrée en nature de pâture **section E numéro 253 F P0000** pour une contenance totale de six hectares quarante-six ares trente centiares (6 ha 46 a 30 ca) ;
- 3) Une parcelle cadastrée en nature de pâture **section E numéro 252 F P0000** pour une contenance totale de nonante-et-un ares un centiare (91 a 01 ca) ;
- 4) Une parcelle cadastrée en nature de pâture **section E numéro 232 B P0000** pour une contenance totale de soixante-deux ares cinq centiares (62 a 05 ca) ;
- 5) Une parcelle cadastrée en nature de pâture **section E numéro 225 P0000** pour une contenance totale de quarante-trois ares vingt centiares (43 a 20 ca) ;
- 6) Une parcelle cadastrée en nature de pâture **section E numéro 224 A P0000** pour une contenance totale de dix-huit ares cinquante centiares (18 a 50 ca) ;
- 7) Une partie des parcelles cadastrées en nature de pâture **section E numéro 219 P0000, 218 A P0000 et 169 P0000** pour une contenance approximative de huit hectares quarante-deux ares (8 ha 42 a) en cours de mesurage ;

B. PROCEDURE ADMINISTRATIVE

1) Soumission

La location se fait par voie de soumission au moyen du formulaire repris en annexe 1.

Les soumissions sont transmises 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 location de biens agricoles situés à Sivry-Rance – Grandrieu » ainsi que la référence du présent cahier des charges à savoir « 56088/140/3 ».

2° soit **par remise en mains propres** d'une enveloppe scellée portant la mention : « Offre pour la location de biens agricoles situés à Sivry-Rance – Grandrieu » ainsi que la référence du présent cahier des charges à savoir « 56088/140/3 » au 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 location de biens agricoles situés à Sivry-Rance – Grandrieu – référence 56088/140/3 ».

Les soumissions sont transmises avant la date et l'heure limite de réception, à savoir le **22 février 2026 à 23h59**. 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.

L'ouverture des soumissions a lieu **dans les 15 jours** qui suivront la clôture de la réception des soumissions. Un procès-verbal est dressé à l'issue de cette séance.

2) Critères d'exclusion

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

| Critères | Preuves du critère |
|--|---|
| <p>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.</p> <p>Lorsque la soumission émane d'une société simple, seul un des membres de la société simple est tenu de répondre à ce critère.</p> <p>Lorsque la soumission émane d'un autre type de société, seul un des administrateurs de la société est tenu de répondre à ce critère.</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>Lorsque la soumission émane d'une société simple, les preuves ci-dessus sont relatives à un membre de la société.</p> <p>Lorsque la soumission émane d'un autre type de société, les preuves ci-dessus sont relatives à un administrateur de la société.</p> |
| <p>2° la superficie agricole utilisée du soumissionnaire est inférieure ou égale à la superficie maximale de rentabilité.</p> <p>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.</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 représentants celles-ci</p> <p>OU</p> <p>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</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>document qui porte sur les parcelles qu'il exploite,</p> <p>OU</p> <p>à défaut une attestation sur l'honneur répertoriant les terres qu'il exploite ;</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, les preuves ci-dessus sont relatives aux terres exploitées par la société.</i></p> |
| <p>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 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 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 la soumission 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> | <p>3° un extrait de casier judiciaire³ ;</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 d'état de dette des administrations sociales⁴ et fiscales⁵ pertinentes datées de moins de six mois.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, les preuves ci-dessus sont relatives à la société.</i></p> |

³ Cet extrait est délivré auprès de la commune ou du service Casier judiciaire central (https://justice.belgium.be/fr/themes_et_dossiers/documents/demander_des_documents/extrait_de_casier_judiciaire)

⁴ Il s'agit d'une attestation de la caisse d'assurance sociale du soumissionnaire.

⁵ Il s'agit d'une attestation délivrée par le SPF Finances(https://www.aideacces.be/179-Attestation_etat_de_dettes.html)

3) Critères d'attribution

Les critères suivants sont pris en compte dans l'attribution des biens agricoles :

| Critères | Preuves du critère |
|--|--|
| <p>1° l'âge du soumissionnaire.</p> <p>Lorsque la soumission 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.</p> <p>Lorsque la soumission 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.</p> | <p>1° Une copie de la carte d'identité du soumissionnaire.</p> <p>Lorsque la soumission 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.</p> <p>Lorsque la soumission 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.</p> |
| <p>2° la superficie agricole utilisée de l'exploitation par rapport à la superficie minimale et à la superficie maximale de rentabilité.</p> <p>Lorsque la soumission émane d'une société, la superficie agricole utilisée prise en compte est celle de la société.</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 représentants celles-ci, ainsi que sa fiche d'identification⁶</p> <p>OU</p> <p>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,</p> <p>OU</p> <p>à défaut d'une attestation sur l'honneur répertoriant les terres qu'il exploite ;</p> |
| <p>3° la proximité de l'exploitation par rapport au bien.</p> | <p>Lorsque la soumission 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.</p> |

⁶ 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>4° la superficie de terres appartenant à un propriétaire public exploitée par le soumissionnaire.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, la superficie de terres appartenant à un propriétaire public exploitée par la société.</i></p> | <p>Copie des baux en cours portant sur les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) qu'il exploite ou 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 la soumission émane d'une société, copie des baux 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 principaux canaux de vente par ordre d'importance, les contacts pris et éventuels contrats, 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 différenciée⁷.</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> <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 les soumissionnaires s'engagent à être certifié</p> |
| <p>7° le maintien et l'entretien d'éléments topographiques⁸</p> | <p>Note expliquant les mesures qui seront prises dans le cadre du maintien des éléments topographiques ainsi que les mesures visant à développer les éléments topographiques sur les biens agricoles (max 1 page).</p> <p>Cette note sera accompagnée de toutes les pièces justificatives nécessaires.</p> |

⁷ 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.

⁸ En lien avec la PAC, exigences dans le cadre de la BCAC8

| | |
|---|---|
| 8° le maintien et développement de prairie permanente ⁹ | <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 les mesures qui seront mises en œuvre pour maintenir et développer la prairie permanente (max 1 page). Cette note sera accompagnée de toutes les pièces justificatives nécessaires et d'une déclaration sur l'honneur du respect du maintien et du développement de prairie permanente.</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 représentants celles-ci, ainsi que sa fiche d'identification¹⁰</p> <p>OU</p> <p>Note explicative concernant les pratiques agroenvironnementales et climatiques qui seront mises en place (maximum 2 pages)</p> |

La pondération de ces critères est définie à l'annexe 2.

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.

4) Attribution

L'attribution des biens agricoles a lieu par la Fabrique d'église Saint-Quentin à Grandrieu (WL – Sivry-Rance) au profit du soumissionnaire qui recueille le nombre de points le plus élevé.

La décision d'attribution est envoyée à l'ensemble des personnes ayant déposé une offre. La conclusion du contrat intervient une fois la décision d'attribution notifiée.

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.

⁹ Conformément à la PAC 2023 – 2027 – BC AE 1 Maintient de prairies permanentes

¹⁰ 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.