

Autorité publique

Projet : Vente du bien agricole situé XX – ref : XX

OCTOBRE 2023

VENTE DE GRÉ À GRÉ AVEC PUBLICITÉ ET PROCÉDURE D'OFFRES CAHIER DES CHARGES – MODÈLE-TYPE

Table des matières

A.	Contexte de la vente et description du bien	2
1.	Contexte de la vente	2
2.	Définitions	3
3.	Description du bien	4
B.	Procédure d'offres.....	6
1.	Conditions pour pouvoir acquérir (critères d'exclusion).....	6
2.	Critères de préférence et de sélection.....	8
3.	Forme et contenu des offres (recevabilité).....	10
4.	Dépôt des offres	11
5.	Choix de l'offre	11
6.	Acceptation de l'offre.....	12
7.	Durée de l'offre après acceptation.....	12

Contact : [Contact du gestionnaire au sein de l'autorité publique]

A. Contexte de la vente et description du bien

1. Contexte de la vente

[Nom de l'autorité publique] est propriétaire de plusieurs biens agricoles qu'il souhaite vendre. La volonté du [Nom de l'autorité publique] est de vendre ces terrains à un public-cible rencontrant les critères décrits ci-après.

Conformément aux objectifs du Code wallon de l'agriculture et à son devoir d'exemplarité, [Nom de l'autorité publique] a décidé d'associer la vente de ses terrains 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.¹

Pour ce faire, le [Nom de l'autorité publique] a décidé de mobiliser des terrains publics pour promouvoir le rajeunissement de la population d'agriculteurs et renforcer l'émergence de projets agroécologiques nourriciers et de circuits courts.

Le recours à une procédure de remise d'offres permet d'assurer l'égalité de traitement entre tous les candidats-acquéreurs. Le présent cahier des charges inclut des critères d'exclusion sur la base desquels un candidat-acquéreur doit être écarté. Il inclut également des critères d'attribution soumis à pondération, et ce, afin d'atteindre les objectifs que le [Nom de l'autorité publique] s'est fixé. La grille de pondération des critères définis dans le présent cahier des charges permet de classer les candidats par ordre de sélection (voir annexe). Les biens seront attribués au candidat qui présente l'offre la plus intéressante, à savoir celui qui obtient le meilleur score.

Les objectifs susmentionnés et particulièrement celui de soutenir l'accès à la terre, justifient le choix de vendre à prix fixe. Ce prix fixe est déterminé par le Comité d'acquisition Immobilier régional suite à l'estimation effectuée. 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 justifie également le fait que les acquéreurs doivent remplir certaines obligations incluses dans les conditions de vente afin de garantir que les critères qui 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.

¹ À adapter en fonction de(s) objectif(s) spécifique(s) recherché(s) par l'autorité publique

2. Définitions

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

1° le [Nom de l'autorité publique] : détail ;

2° le bien : le bien appartenant au [Nom de l'autorité publique] et mis en vente ;

3° le vendeur : le [Nom de l'autorité publique], propriétaire du bien mis en vente ;

4° le candidat-acquéreur : les personnes physiques ou morales qui projettent d'acquérir le bien mis en vente.

Cette expression peut être utilisée indifféremment au singulier ou au pluriel. Sauf lorsqu'il en est disposé autrement, les conditions et obligations du présent cahier des charges doivent être remplies par chacun des candidats-acquéreurs.

Les candidats-acquéreurs seront majeurs et capables juridiquement.

5° les acquéreurs : les candidats-acquéreurs qui auront effectivement acquis un terrain mis en vente en exécution du présent cahier des charges, et qui ne seront qualifiés d'acquéreurs qu'à dater de la passation de l'acte authentique.

6° Critères d'exclusion : conditions que doivent remplir chacun des candidats-acquéreurs ;

7° Critère de préférence ou de sélection : les critères dont il est fait usage pour départager les candidats-acquéreurs dont les offres sont jugées recevables, dans l'attribution du bien ;

8° Offre recevable : Offre introduite dans les délais prévus au point B.4 et dont il ressort que les conditions visées au point B.1 sont remplies.

9° l'exploitation : l'ensemble des unités de production, situées sur le territoire géographique de l'Union européenne, gérées de façon autonome par un candidat-acquéreur ;

10° 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 ;

11° 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 – superficie fixée par le Gouvernement ² ;

² Voir l'arrêté ministériel du 5 décembre 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 juin 2019 précisant les modalités de fixation des superficies minimales et maximales de rentabilité, art. 2. [à compléter en fonction de la localisation du bien mis en vente]

12° 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 – superficie fixée par le Gouvernement³ ;

13° 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 » ;

14° la demande unique : la demande unique au sens de l'article D.3, 13°, du Code wallon de l'Agriculture, à savoir « le formulaire qui inclut les demandes d'aides dans le cadre des régimes de soutien direct et de certaines mesures de développement rural, les éléments de gestion et de contrôle relatifs à ces régimes et mesures et à d'autres régimes communautaires ou nationaux et les éléments permettant l'identification de toutes les parcelles agricoles de l'exploitation, leur superficie, leur localisation et leur utilisation ».

3. Description du bien

Insérer extrait plan cadastral

Image 1. Extrait du plan cadastral

³ Voir l'arrêté ministériel du 5 décembre 2019, art. 2. [à compléter en fonction de la localisation du bien mis en vente]

Nature du bien :

Adresse/lieu-dit du bien :

Informations cadastrales :

Superficie (sous réserve de mesurage et NON GARANTIE) :

Remarque : Le prix offert ne pourra en aucun cas être revu après mesurage du bien

Description du bien et des éventuels bâtiments :

Occupation de la parcelle : + indiquer si un bail à ferme est en cours + rappeler qu'il existe des droits de préemption (occupant et RW)

Qualités principales du terrain :

Type de culture actuelle :

Valeur du bien (selon estimation du Comité d'acquisition d'immeuble régional) : XX (+ date de l'estimation).

+ indiquer si éventuelle analyse de sol disponible + mettre en annexe.

+ insérer éventuellement une photo du bien.

B. 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 [Nom de l'autorité publique] 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. Conditions pour pouvoir acquérir (critères d'exclusion)

Tout candidat-acquéreur répond aux quatre critères ci-après⁴. À défaut d'y répondre, l'offre du candidat-acquéreur ne peut être retenue.

Critères ⁵	Preuve 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>Lorsque le candidat-acquéreur est une personne morale, le critère est rempli dès qu'un des administrateurs y répond.</p>	<p>Une copie <u>soit</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">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 dans le secteur agricole ;d) De l'affiliation à une caisse d'assurance sociale mentionnant la date d'installation en qualité d'agriculteur.
<p>2° la superficie agricole utilisée du candidat-acquéreur est inférieure ou égale à la superficie minimale de rentabilité ;</p>	<p>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 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, ou à défaut d'une attestation sur l'honneur répertoriant les terres qu'il exploite⁶.</p>

⁴ Les calculs de durées, délais et âges prévus dans le cahier des charges ont comme point de référence la date limite de réception des offres par le vendeur.

⁵ Ces critères concourent à favoriser l'accès à la terre des jeunes agriculteurs, ne disposant pas d'une superficie minimale de rentabilité et respectant les obligations sociales, fiscales et environnementales de base.

⁶ Pièces justificatives à apporter pour les cinq candidats les mieux classés.

<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 I^{er} 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 telle que définie 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 ;</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> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque le montant impayé ne dépasse pas 3000 euros ; • Lorsque le candidat-acquéreur 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>Une copie des documents suivants :</p> <p>a) Un extrait de casier judiciaire⁷ ;</p> <p>b) Une déclaration sur l'honneur datée de moins d'un mois et signée par le candidat-acquéreur 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>c) Une copie des attestations des administrations sociales et fiscales pertinentes datées de moins de six mois⁸.</p>
<p>4° L'agriculteur n'est pas pensionné⁹.</p> <p>En vertu de l'article 8bis de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, l'agriculteur est</p>	<p>Une copie des documents suivants :</p> <p>a) Une copie de la carte d'identité du Candidat-acquéreur. Si l'offre émane d'une</p>

⁷ Pièces justificatives à apporter pour les cinq candidats les mieux classés.

⁸ Pièces justificatives à apporter pour les cinq candidats les mieux classés.

⁹ Un agriculteur de 67 ans est en âge de prendre sa retraite. Or, le statut d'agriculteur peut valoir jusqu'à son décès, il pourrait ne jamais prendre sa pension. Il est dès lors raisonnable de considérer qu'il ne va plus investir dans la terre à partir de cet âge

<p>considéré comme étant pensionné s'il a atteint l'âge légal de la pension (67 ans) et bénéficie d'une pension de retraite ou de survie¹⁰.</p> <p>Lorsque le candidat-acquéreur est une personne morale, l'ensemble des conditions fixées à l'alinéa précédent doivent être réunies dans le chef de tous les administrateurs.</p>	<p>société : la copie de la carte d'identité de tous les administrateurs. ET b) Une déclaration sur l'honneur datée de moins d'un mois et signée par le candidat-acquéreur attestant qu'il ne bénéficie pas d'une pension de retraite ou de survie.</p>
---	---

2. Critères de préférence et de sélection¹¹

Les critères suivants sont pris en compte pour le classement des candidats en vue de la vente du bien¹² :

Critères	Preuve du critère
<p>1° l'âge du candidat-acquéreur¹³.</p>	<p>Une copie de la carte d'identité du candidat-acquéreur.</p> <p>Si l'offre émane d'une personne morale : la copie de la carte d'identité du plus jeune administrateur ayant une expérience probante dans le secteur agricole. Cette expérience est prouvée par une copie <u>soit</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Du certificat d'étude ou du diplôme à orientation agricole visé au paragraphe 1^{er}, 1 ; b) De la convention de reprise d'une exploitation agricole ; c) Du contrat de travail dans le secteur agricole ; d) De l'affiliation à une caisse d'assurance sociale mentionnant la date d'installation en qualité d'agriculteur.

ou lorsqu'il bénéficie d'une pension de retraite. Compte-tenu de l'objectif de favoriser l'accès à la terre des jeunes agriculteurs, il est nécessaire d'exclure cette catégorie de personnes des potentiels candidats-acquéreurs. Dans le cas où l'agriculteur exclu a un repreneur, ce dernier est invité à déposer une offre.

¹⁰ Il est ainsi proposé que ce soit au candidat-acquéreur de moins de 67 ans de démontrer qu'il est toujours en activité, qu'il ne perçoit pas les revenus de pension de retraite.

¹¹ Voir détails dans l'annexe.

¹² Voir grille de pondération en annexe.

<p>2° la superficie agricole utilisée de l'exploitation par rapport à la superficie minimale de rentabilité¹⁴.</p>	<p>Une copie soit 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 Cartographie + copie des baux et/ou des actes de propriété des terres exploitées OU Attestation sur l'honneur des terres exploitées</p>
<p>3° la proximité du bien mis en vente par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'exploitation ; - à une parcelle existante exploitée, la plus proche¹⁵. 	<p>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 Cartographie de son exploitation accompagnée d'une copie des baux et/ou des actes de propriété des terres exploitées ou tout autre type de document qui porte sur les parcelles qu'il exploite OU Attestation sur l'honneur des terres exploitées.</p>
<p>4° vente en circuit alimentaire court¹⁶ 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>Une présentation orale auprès du vendeur est également possible (voir les modalités ci-après).</p>

¹⁴ Ce critère a pour objectif de favoriser l'accès à la terre des agriculteurs ne disposant pas d'une surface agricole utile suffisante.

¹⁵ Ce critère a pour objectif de favoriser l'augmentation de la surface agricole utilisée du candidat.

¹⁶ Un circuit court est un mode de commercialisation de produits agricoles ou horticoles, qu'ils soient bruts ou transformés, dans lequel au maximum un intermédiaire intervient entre le producteur et le consommateur (Région wallonne DG03). Dans un règlement délégué (807/2014), la Commission fait une différence entre les "circuits d'approvisionnement courts" et les "marchés locaux". Elle estime que les définitions de ces notions doivent prendre en compte les critères suivants :

- pour les circuits d'approvisionnement courts: le nombre d'intermédiaires
- pour les marchés locaux: la distance kilométrique depuis l'exploitation.

Elle précise ensuite que l'aide pour les circuits d'approvisionnement courts " **ne concerne que les chaînes d'approvisionnement ne comportant pas plus d'un intermédiaire entre le producteur et le consommateur**". Ce règlement d'exécution 807/2014 était pris en exécution du règlement de 2013, qui est abrogé depuis le 1/01/2023. Le nouveau règlement de 2021 n'a pas encore fait l'objet d'actes d'exécution et ne définit pas la notion.

<p>5° le projet tend à mettre en place des pratiques agroécologiques et respecte le cahier des charges de l'agriculture biologique et /ou la qualité différenciée¹⁷.</p>	<p>1° Note explicative concernant les pratiques agroécologiques mises en place (maximum 2 pages) ET 2° Preuve de la certification agriculture biologique ou déclaration sur l'honneur que le projet tend à être certifié OU 3° Preuve de la certification « qualité différenciée » – Label Qualité Plus de la Région wallonne</p> <p>Une présentation orale auprès du vendeur est également possible (voir les modalités ci-après).</p>
---	---

La pondération et l'inventaire de ces critères sont repris dans **l'annexe – Grille de pondération**.

Si le candidat-acquéreur n'apporte pas les éléments adéquats pour démontrer qu'il répond à un critère, celui-ci est considéré comme n'étant pas rempli, et aucun point ne lui est attribué.

3. Forme et contenu des offres (recevabilité)

Les documents à joindre à l'offre du candidat-acquéreur sont les suivants :

- Le formulaire d'offre dûment rempli ;
- Les preuves sollicitées ;
- Notes justificatives décrivant le respect des critères d'attribution n° 4 et 5.

Une présentation orale auprès du vendeur est également possible pour les critères n°4 et 5. Dans ce cas, la personne mandatée par le vendeur reproduira par écrit la présentation. Cette présentation se fera dans le cadre des auditions organisées par le vendeur. Ce dernier se réserve la possibilité d'adopter des modalités complémentaires.

Tous les documents établis ou complétés par le candidat ou son mandataire sont datés et signés par celui-ci. À défaut d'utiliser le formulaire d'offre, le candidat-acquéreur supporte l'entière responsabilité de la parfaite concordance entre le(s) document(s) utilisé(s) et ledit formulaire.

Lorsque l'offre est signée par un mandataire, celui-ci mentionne clairement son (ses) mandant(s). Le mandataire joint à l'offre l'acte authentique ou sous seing privé qui lui accorde ses pouvoirs ou une copie de la procuration.

Toutes ratures, surcharges et mentions complémentaires ou modificatives, tant dans l'offre que dans ses annexes doivent également être signées par le candidat ou son mandataire.

L'offre doit être rédigée en français.

¹⁷ 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.

4. Dépôt des offres

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

1° soit envoyées par pli postal recommandé, à [l'organe compétent pour la mise en œuvre de la décision + adresse].

Le pli contient une ou plusieurs enveloppe(s) scellée(s), portant la mention : « Offre pour la vente du bien situé xx » ainsi que la référence du présent cahier des charges.

2° soit déposées sous enveloppe scellée portant la mention : « Offre pour la vente du bien situé xx » à [l'organe compétent pour la mise en œuvre de la décision + adresse], contre accusé de réception délivré par le secrétariat du [nom de l'autorité publique].

ET envoyées en format PDF (.pdf) par courrier électronique à l'adresse suivante : [adresse email du gestionnaire].

L'objet du courrier électronique est libellé comme suit : « Offre pour la vente du bien situé xx ».

Les offres sont à remettre pour le XX à XXh 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 gestionnaire], 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.

5. Choix de l'offre

Le vendeur se réserve la possibilité de contacter et rencontrer les candidats pré-sélectionnés (nouvelle consultation). Ces derniers pourront éventuellement ajuster leurs propositions en fonction des demandes du vendeur. Le vendeur peut encore, à cette occasion, laisser au candidat la possibilité d'apporter les pièces justificatives permettant de démontrer que les quatre conditions d'exclusion et les critères d'attribution sont rencontrés. Toute absence de réaction au nouveau tour de consultation vaut maintien de l'offre initiale. La consultation pourra être établie tant par courrier postal que par email.

Les candidats qui satisfont aux critères d'exclusion et dont l'offre est recevable seront invités à participer à une **audition** organisée par le vendeur. Le vendeur a la liberté de s'adjoindre d'un jury d'experts, en particulier pour les critères n°4 et 5. Ce dernier se réserve la possibilité d'adopter des modalités complémentaires.

Le vendeur attribuera le bien au candidat qui satisfait aux critères d'exclusion et aux conditions de l'aliénation reprises dans le présent cahier des charges et qui recueille le nombre de points le plus élevé au regard des critères d'attribution pondérés suivant l'annexe – grille de pondération.

Ensuite de ce(s) nouveau(x) tour(s) de consultation(s), la meilleure offre sera choisie. Il sera envoyé par envoi recommandé, un courrier de notification informant le candidat 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.

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.

6. Acceptation de l'offre

La vente ne deviendra parfaite que moyennant :

- 1) L'acceptation de l'offre par [l'autorité compétente pour adopter la décision définitive] ;
- 2) L'approbation éventuelle de la vente par [l'autorité de tutelle] ;

7. Durée de l'offre après acceptation

Pendant un délai de x mois à compter de l'acceptation de l'offre par [l'autorité compétente pour adopter la décision définitive], les soussignés seront tenus par elle, sans pouvoir la retirer sous aucun prétexte.

Pendant ce même délai, [Nom de l'autorité publique], agissant par son [organe compétent pour la mise en œuvre de la décision], notifiera aux soussignés l'acceptation de l'offre et l'obtention des approbations dont question ci-avant, et la vente deviendra parfaite par le seul fait de cette notification.

Passé ce délai, et à défaut de pareille notification, les soussignés pourront aviser [Nom autorité compétente], par lettre recommandée, du retrait de leur offre.