

**CAHIER DES CHARGES EN VUE DE LA LOCATION SOUS BAIL A FERME DE BIENS PUBLICS**

**-  
PARCELLE A483A (EGHEZÉE)**

**Partie I – Clauses administratives**

**Article I.1 - Objet de la location**

Le présent cahier des charges concerne la location de parcelles agricoles appartenant au Centre Public d'Action Sociale d'Eghezée, sis *Rue de la Poste, 33 à 5310 LEUZE*, représenté par Michel DUBUISSON, Président et Delphine LAMBOTTE, Directrice Générale, ci-après dénommé « le bailleur ».

Téléphone : 081/51.04.40 Fax : 081/51.31.59 @ : info@cpaseghezee.be

La parcelle concernée est décrite à [l'annexe 1<sup>ère</sup> - Description des biens mis en location](#).

**Article I.2 - Cadre légal**

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

1° Le 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 I.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, du Code civil telle que modifiée par le décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme ;

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.

## **Partie II – Procédure administrative**

---

### **Article II.1 – De la recevabilité des soumissions**

#### a) Etablissement de la 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.

#### b) Dépôt de la soumission

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

1° soit envoyées par pli postal recommandé, libellé au nom de Monsieur le Président du CPAS d'Eghezée, rue de la Poste, 33 à 5310 LEUZE. Le pli contient une ou plusieurs enveloppe(s) scellée(s), portant la mention :

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

2° soit déposées sous enveloppe scellée portant la mention : « *soumission pour la location sous bail à ferme du lot n°... de la parcelle cadastrée sous... (commune, division, section et numéro)* » à Monsieur le Président du CPAS d'Eghezée, rue de la Poste, 33 à 5310 LEUZE contre accusé de réception délivré par le secrétariat du CPAS.

3° soit envoyées en format PDF (.pdf) par courrier électronique à l'adresse [info@cpaseghezee.be](mailto:info@cpaseghezee.be).

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

Les soumissions sont à remettre pour **le 23 juin 2023 à 12h00 au plus tard**. 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 II.2 – Rendez-vous de vérification**

Les soumissionnaires peuvent s'adresser à Madame GILLES afin de fixer un rendez-vous avant de remettre leur soumission et **au plus tard le 21 juin 2023** pour vérifier que tous les documents sont réunis.

### **Article II.3 – Critères d'exclusion**

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

<b>Critères</b>	<b>Preuve du critère</b>
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 ;	1° Une copie soit : a) du certificat d'étude ou du diplôme à orientation agricole visé au paragraphe 1 <sup>er</sup> , 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° la superficie agricole utilisée du soumissionnaire est inférieure ou égale à la superficie maximale de rentabilité ;	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

	<p>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 ;</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 définit par la partie VIII du livre I<sup>er</sup> 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 définit par la partie VIII du livre I<sup>er</sup> 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</p>	<p>1° un extrait de casier judiciaire ;</p> <p>2° 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>3° une copie des attestations des administrations sociales et fiscales pertinentes datées de moins de six mois.</p>

montant est diminué de 3000 euros.	
------------------------------------	--

#### **Article II.4 – Critères d’attribution**

Les critères suivants sont pris en compte dans l’attribution des lots :

<b>Critères</b>	<b>Preuve du critère</b>
1° l’âge du soumissionnaire ;	Une 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.
2° la superficie agricole utilisée de l’exploitation par rapport à la superficie minimale et à la superficie maximale de rentabilité ;	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
3° la 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 Cartographie de son exploitation + copie des baux et/ou des actes de propriété des terres exploitées OU Attestation sur l’honneur des terres exploitées
4° la superficie de terres appartenant à un propriétaire public exploitée par le soumissionnaire.	Copie des baux en cours portant sur des biens appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s)
5° le nombre d’enfant à charge	Composition de ménage

La pondération de ces critères est définie à [l’annexe 3 – 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 II.5 – Attribution**

L'attribution de la parcelle aura lieu **le 11 juillet 2023** par le Conseil de l'Action Sociale au profit du soumissionnaire qui recueille le nombre de points le plus élevé au regard des critères d'attribution 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.

---

*Ainsi arrêté par le Conseil de l'Action Sociale du CPAS d'Eghezée en sa séance du 30 mai 2023.*

Pour le Conseil,

La Directrice Générale,

Le Président,

D. LAMBOTTE

M. DUBUISSON

### **Annexe 1 – Description des biens mis en location**

Région agricole	Terre
Commune et division	Eghezée 1 <sup>ère</sup> division
Adresse/lieu-dit	Rue de la chapelle
Section et numéro <sup>1</sup>	A483
Superficie	0,251 hectares
Revenu cadastral	15,00€
Zone du plan de secteur	Agricole
Montant du fermage légal	58,50€

---

<sup>1</sup> Sur base du plan cadastral ou d'un plan dressé par un géomètre-immobilier annexé au présent cahier des charges

## **Annexe 2 – Modèle de soumission**

Je soussigné(e)/Nous soussigné(e)s :

Madame/Monsieur (*) (nom, prénom)	
Né(e) le	
Domicilié(e) à	
Inscrit(e) à la Banque Carrefour des entreprises sous le numéro	
Dont le siège d'exploitation est situé à	

Madame/Monsieur (*) (nom, prénom)	
Né(e) le	
Domicilié(e) à	
Inscrit(e) à la Banque Carrefour des entreprises sous le numéro	
Dont le siège d'exploitation est situé à	

La société	
Dont le siège social est situé à	
Inscrite à la Banque Carrefour des entreprises sous le numéro	
Représentée par Madame/Monsieur (*)	
Né(e) le	
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 de la parcelle A483a située à Eghezée tel que décrit dans le cahier des charges en vue de la location sous bail à ferme de biens publics du CPAS d'Eghezée ;
- Avoir pris connaissance des conditions du cahier des charges susvisés et s'engager à s'y conformer ;
- Joindre à la présente soumission, les pièces justificatives suivantes (\*) :
  - o Une copie soit :
    - ✓ Du certificat d'étude ou du diplôme à orientation agricole visé à l'article 2, 1<sup>o</sup>, a) de la procédure administrative ; ou
    - ✓ De la convention de reprise ; ou
    - ✓ Du contrat de travail ; ou
    - ✓ De l'affiliation à une caisse d'assurance sociale mentionnant la date d'installation en qualité d'agriculteur.
  - o 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 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 ;
- Une déclaration sur l'honneur attestant de l'absence d'amende environnementales ;
  - Une copie des attestations des administrations sociales et fiscales suivantes :
    - ✓ .....
    - ✓ .....
    - ✓ .....
    - ✓ .....
  - Une 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 ;
  - Une copie des baux en cours portant sur des terres appartenant à un propriétaire public ;
  - Un inventaire complet des terres que je loue ou qui m'appartiennent en indiquant la superficie.

Fait à ....., le .....

Nom(s) et prénom(s) du/des soussignés suivis de sa/leurs signatures :

### **Annexe 3 - Grille de pondération**

#### 1. Critères prévus à l'article 2 de la procédure administrative

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 selon le tableau du SPW
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.	
<b>3.1. Distance par rapport à la limite de la parcelle la plus proche</b>	
Variation du sous-critère	Nombre de points attribués
La plus courte	10
La plus longue	0
Situation intermédiaire	A pondérer selon le tableau du SPW
<b>3.2. Distance par rapport à l'adresse de l'unité d'exploitation</b>	
Variation du sous-critère	Nombre de points attribués
La plus courte	10
La plus longue	0
Situation intermédiaire	A pondérer selon le tableau du SPW

4. Distribution des biens appartenant à un propriétaire public <sup>2</sup>	
<b>4.1. Sans tenir compte de la superficie du bien à attribuer<sup>3</sup></b>	
<b>4.1.1. Variation du sous-critère</b>	<b>Nombre de points attribués</b>
SAU initiale la plus faible	4
SAU initiale la plus élevée	0
Situations intermédiaires	A pondérer selon le tableau du SPW
<b>4.1.2. Variation du sous-critère</b>	<b>Nombre de points attribués</b>
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	A pondérer selon le tableau du SPW
<b>4.1.3. Variation du sous-critère</b>	<b>Nombre de points attribués</b>
Pourcentage d'hectares de biens	4

<sup>2</sup> Additionner 4.1. et 4.2.

<sup>3</sup> Additionner 4.1.1., 4.1.2. et 4.1.3.

appartenant à un propriétaire public le plus faible	
Pourcentage d'hectares de biens appartenant à un propriétaire public le plus élevé	0
Situations intermédiaires	A pondérer selon le tableau du SPW
<b>4.2. En tenant compte de la superficie du bien à attribuer</b>	
<b>Variation du sous-critère</b>	<b>Nombre de points attribués</b>
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	A pondérer selon le tableau du SPW

## 2. Critères complémentaires

<b>5. Nombre d'enfant à charges</b>	
<b>Variation du critère</b>	<b>Nombre de points attribués</b>
	4

## Annexe 4 - Situation de la parcelle

