



COMMUNE DE FERRIERES

Place de Chablis, 21

4190 FERRIERES

N° d'appel général :
086/409.944

Fax : 086/409.943
086/409.965

REGLEMENT RELATIF A LA LOCATION
DES BIENS RURAUX PATRIMONIAUX
SOUMIS À BAIL À FERME

Il sera procédé, en séance publique du Collège communal, à la Maison communale de Ferrières, Place de Chablis 21, aux heures, date et jour fixés dans les affiches apposées à cet effet dans la commune, à la location, sous le régime du bail à ferme, des parcelles de terrain suivantes appartenant à la commune.

La location se fera par voie de soumission, sous pli recommandé à la poste.

Il y a lieu de mentionner sur l'enveloppe : « Location par voie d'adjudication publique – soumission ».

Après attribution par le Collège communal, un bail à ferme sera conclu entre les parties.

La location est faite aux clauses et conditions établies ci-après :

Toute demande devra être introduite avec les documents suivants:

- la copie de la dernière déclaration complète de la PAC, accompagnée des copies de tous les orthophotoplans et de la matrice cadastrale ;
- la copie de la carte d'identité. Pour les sociétés : une copie des derniers statuts et une copie de la carte d'identité de la personne habilitée ;
- la copie de la carte CTI ;
- l'extrait de casier judiciaire ;
- le formulaire d'autorisation d'accès aux documents dûment complété et signé.

Les documents demandés et non fournis se verront attribuer d'office 0 point pour les critères concernés.

Définition

Dans le présent règlement, il convient d'entendre par :

« Exploitant », une personne physique ou morale ayant une exploitation agricole au sens de l'article 1^{er} de la loi du 04 novembre 1969 sur le bail à ferme.

« Exploitation agricole », exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente.

« Contenance », la superficie de terres détenue par un exploitant ou un pépiniériste en propriété ou en location, telle que reprise dans la dernière déclaration de superficie.

Mode d'attribution.

Il sera procédé à une location au taux légal, parmi les exploitants domiciliés ou dont le siège d'exploitation se situe sur le territoire de la commune de Ferrières, dont l'honorabilité, la solvabilité et l'aptitude professionnelle ont été démontrées.

L'attribution des parcelles par exploitant sera limitée à concurrence de 20% maximum de la superficie remise en location, sauf en cas de remise globale d'une ferme où cette contenance pourra être dépassée.

Le pourcentage pourra également être dépassé afin de ne pas morceler une parcelle.

La priorité absolue sera donnée à l'exploitant dont l'exploitation a été amputée soit par expropriation, soit par affectation par la commune ou l'établissement public propriétaire à des fins d'intérêt général, soit par affectation au titre de terrain à bâtir ou à destination industrielle limitée.

Cette priorité sera donnée, jusqu'à reconstitution de la superficie antérieure, avec toutefois la latitude d'excéder de 10 % au maximum la contenance des terrains qui lui ont été enlevés.

Si plusieurs concurrents peuvent invoquer ou si aucun d'eux ne peut se prévaloir de cette priorité absolue, le choix s'effectuera parmi ceux qui, offrant des garanties d'ordre général susmentionnées, répondent aux critères suivants :

- l'exploitant d'une parcelle enclavée (pas d'accès à la voie publique) et contigüe (4 points) ;
- l'exploitant d'une parcelle non enclavée et contigüe (3 points) ;
- l'exploitant le plus jeune (3 points) ;
- l'exploitant dont l'exploitation est la moins étendue par unité de main d'oeuvre déclarée (2 points) ;
- l'exploitant dont le siège d'exploitation est le plus proche (géographiquement) du bien mis en location (1 point) ;

A égalité de points donnés pour l'ensemble des critères d'attribution, c'est l'unique candidat répondant au premier critère qui sera choisi. En cas d'ex aequo pour ce critère ou l'un des critères suivants, c'est l'unique candidat répondant au critère immédiatement ultérieur qui sera choisi.

Si plusieurs candidatures sont néanmoins égales en valeur, la préférence sera donnée au plus jeune candidat.

Lorsqu'une offre est déposée par une association d'exploitants ou un exploitant ayant un aidant déclaré, chaque membre de l'association a l'obligation de remplir une offre et le formulaire de critères-coefficient. Les points obtenus par chacun des exploitants sont cumulés, puis divisés par le nombre d'exploitants faisant partie de l'association afin d'obtenir une moyenne représentative.

Dans le cas d'une association, on prendra en compte la moyenne de la somme des âges des membres constituant l'association.

Le soumissionnaire condamné (pour mauvaise gestion, non respect des obligations financières, non respect de la destination spécifiques des biens loués) par une décision judiciaire coulée en force de chose jugée sera exclu.

Si un soumissionnaire refuse le lot qui lui est attribué lors de la location, il perdra, pour les lots restant à attribuer, le bénéfice de la priorité en vertu de laquelle il avait obtenu ledit lot.

Montant du fermage – Paiement du fermage

Il sera tenu compte de la loi du 04 novembre 1969 limitant les fermages telle que modifiée et du décret du 20 octobre 2016. Le montant maximum du fermage sera fixé en fonction du revenu cadastral non indexé du lot attribué multiplié par le coefficient du fermage légal.

Paiement

Tous les montants dus par le preneur à l'administration bailleresse doivent être acquittés par virement au compte BE51 0910 0042 0462 de l'Administration communale de Ferrières en faisant mention du motif de paiement, dans les 30 jours suivant la réception de l'avis de paiement.

Passé ce délai, la procédure de recouvrement prévue par la loi sera mise en application.

Fixation du fermage

Tant qu'une loi limitant les fermages est de vigueur, le fermage maximum légalement autorisé est d'application à l'affermage des biens ruraux.

Adaptation du fermage

Chaque fois que de nouveaux coefficients fixés par le gouvernement wallon seront publiés au Moniteur Belge, le montant du fermage sera adapté.

Le nouveau montant du fermage sera notifié par envoi recommandé de la part de l'administration bailleresse au preneur et de la part du preneur à l'administration bailleresse et n'est dû qu'à partir de l'échéance suivant la notification.

Durée du bail

Le bail est consenti par une durée de neuf années consécutives prenant cours à la date de la signature du contrat. Le bail est sanctionné par un acte écrit, enregistrable.

A défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration, par périodes successives de 9 ans, sauf en cas d'application de l'article 8 bis al. 3 de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme relatif au congé dit "du pensionné".

La commune se réserve la faculté de mettre fin au bail, dans les conditions et délais fixés par la loi. Le preneur aura la faculté de mettre fin au bail moyennant un congé donné avec un préavis d'au moins 1 an.

Congé dit "du pensionné"

Si le preneur ayant l'âge de la pension, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut indiquer aucun descendant ou enfant adoptif ou descendant ou enfant adoptif de son conjoint ou conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, comme pouvant poursuivre son exploitation, le bailleur donnera congé avec préavis d'un an au moins et de 4 ans au plus.

Si le preneur décède en ne laissant ni conjoint survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint, ni conjoints desdits descendant ou enfants adoptifs, qui peuvent poursuivre l'exploitation agricole, la commune, bailleur, pourra donner congé aux héritiers ou ayants-droit du preneur décédé, par courrier recommandé, dans l'année qui suit le décès, congé qui ne produira ses effets qu'à l'expiration de deux ans qui suivent sa notification.

En cas de décès du preneur, ses héritiers ou ayant-droit pourront, moyennant un préavis de trois mois minimum donné dans l'année du décès, mettre fin au bail.

Les héritiers ou ayant droit du preneur décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer à condition de notifier à la commune bailleur, l'accord intervenu entre eux et l'identité du ou des héritiers ayants-droit du preneur décédé qui reprendront l'exploitation, par courrier recommandé.

La commune bailleur se réserve le droit de s'opposer à cette cession.

Impôts et autres charges.

Le preneur supportera tous impôts, taxes ou autres charges quelconques mises ou à mettre sur le bien loué pour le curage des fossés, ruisseaux et rivières traversant ou bordant le bien, ainsi que toutes majorations d'impôts résultant des constructions, ouvrages ou plantations faits par lui sur le dit bien. Tous les autres impôts ou charges seront supportés par la commune, notamment le P.I.

Cas fortuits.

Le preneur supportera, sans indemnité, les charges résultant de cas fortuits ordinaires, tels que grêle, foudre, gelée.

Exploitation du bien loué.

Le preneur jouira du bien en bon père de famille, en respectant les dispositions légales, les usages locaux et la destination donnée au bien par la présente convention.

Le locataire entretiendra les chemins, ponts, ruisseaux et fossés conformément aux lois et règlement sur la voirie vicinale et les cours d'eau. Il entretiendra en bon état les clôtures et les haies. Il remplacera tous les plants vivants manquants. Il enlèvera les nids et bourses de chenilles et autres insectes des bois, arbres, troncs et haies aux époques fixées et sous peine des amendes prévues. De même, il coupera en temps voulu les chardons. Les haies, buissons et arbres ne peuvent être abattus sans l'autorisation du bailleur. Il conservera le bien loué dans ses limites et bornes. Il respectera les servitudes établies mais il n'en pratiquera ni n'en laissera établir de nouvelles.

Il accordera le libre passage aux autres fermiers, pour autant que de besoin, sans contrepartie et dans le meilleur arrangement, et en occasionnant le moindre dommage.

Si des constructions, travaux et ouvrages ou plantations entravent la liberté de culture du preneur, celui-ci pourra les enlever avec le consentement écrit du bailleur. Toutefois ces travaux ne pourront pas être de nature à permettre la modification de la destination du bien. Au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes, le preneur sortant doit donner à celui qui lui succède dans l'exploitation toutes les facilités requises pour les travaux de l'année suivante, en se conformant à l'usage des lieux.

A la fin du bail, il restituera les biens dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

Exploitation

Les plantations éventuelles de sapins de Noël, considérées comme cultures, ne pourront être établies sans autorisation du Collège Echevinal, en conformité avec les dispositions légales ; ceux-ci devront être exploités au terme fixé sur l'autorisation ; en cas de non respect, la remise en état des lieux sera effectuée au besoin aux frais du preneur.

Sous-location et cession de bail.

Par dérogation à l'article 1717 du Code civil, et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux ne peut sous-louer en tout ou en partie le bien loué ou céder son bail en tout ou en partie sans l'autorisation du bailleur. Cette autorisation doit, à peine de nullité, être préalable à la sous-location ou à la cession et être donnée par écrit.

L'autorisation de cession de bail ne peut valoir comme autorisation de sous-location.

Ne sont pas considérés comme des sous-locations, les échanges portant sur la culture des biens loués, réalisés par les preneurs. Ces échanges n'affectent pas les droits et obligations, ni des preneurs ni des bailleurs. Il en est de même de l'exploitation en commun d'un bien rural donné à bail à un des co-exploitants, à condition que ce dernier reste seul titulaire du bail et participe activement, à titre d'occupation principale, à l'exploitation.

Afin de permettre la continuité de l'exploitation familiale, des dérogations sont autorisées conformément aux articles 31 et 34 de la loi sur le bail à ferme du 4 novembre 1969, telle que modifiée ultérieurement. En cas de décès du preneur, le bailleur se réserve néanmoins la

faculté de donner congé dans le respect des dispositions des articles 38 et 39 de la loi susvisée.

Afin de permettre la reprise d'une exploitation en dehors des cas précités, des dérogations pourront être consenties dans le respect des dispositions de l'article 30 sur le bail à ferme, moyennant autorisation préalable et écrite du bailleur.

En aucun cas une indemnité de sortie ne pourra être demandée.

En cas de congé partiel, le fermage sera réduit proportionnellement à la contenance enlevée.

Aliénation du bien

Il y a lieu de se conformer aux prescrits de la loi du 04 novembre 1969 telle que modifiée. En cas d'aliénation partielle, le fermage sera réduit proportionnellement à la partie vendue. En cas de vente d'un bien rural, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même et ses descendants qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles déterminées par la loi du 04 novembre 1969 telle que modifiée.

Chasse et pêche.

Les droits de chasse et de pêche ne sont pas compris dans le bail et sont réservés au bailleur.

Fautes du preneur et leurs suites

Si le preneur ne remplit pas l'une ou l'autre des obligations imposées par le présent règlement ou s'il perd sa qualité d'exploitant, le bailleur se réserve le droit de demander la résiliation du bail et de requérir une indemnité pour les dommages que lui auraient causés les négligences du preneur.

Etat des Lieux

Il convient de prévoir un état des lieux détaillé des biens donnés en location, à frais partagé par moitié entre les parties, dans les 3 mois de l'entrée en jouissance. Celui-ci restera annexé au contrat de bail.

Erreurs de superficie et usurpations.

Si dans un bail à ferme on donne au bien loué une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, le fermage sera augmenté ou diminué proportionnellement dès la première échéance qui suivra la demande, sauf le droit pour le preneur de demander la résiliation du bail. La demande en diminution ou augmentation de fermage et la demande de résiliation du bail ne seront reçues que si la différence entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat est d'un vingtième au moins.

La demande est recevable pendant toute la durée du bail.

Élection de domicile.

Pour les suites des présentes, les parties élisent domicile à l'Administration Communale, attribuant compétences aux Juridictions de l'Arrondissement judiciaire de Liège.

Échanges.

Les échanges se feront conformément à l'article 30 et l'article 52 de la Loi sur le bail à ferme du 4 novembre 1969.

Construction, travaux et ouvrages.

Il est défendu à tout locataire d'édifier des constructions à demeure sur les terrains loués, sans autorisation préalable, hors les cas prévus à l'article 25 de la loi du 4 novembre 1969. Les

puits, puisards, amenées d'eau qui pourront être établis devront être laissés à la fin du bail dans l'état où ils se trouvent et ils deviendront la propriété du bailleur.

Affectation

En application de l'article 6 de la loi du 4 novembre 1969, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment en vue de donner aux biens loués une affectation conforme à leur destination finale, lorsque :

1° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail;

2° les baux concernent des terrains non bâtis qui, au moment du congé, doivent être considérés comme terrains à bâtir sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable;

3° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date de chaque prolongation de bail, doivent être considérés comme terrains à destination industrielle, à la condition que, trois mois au moins avant l'expiration de la période de bail en cours, le bailleur en ait fait la notification au preneur;

4° les baux concernent des terrains qui peuvent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination économique, soit au début du bail, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail, soit lors d'une prolongation du bail, à la condition que le bailleur en ait fait la notification au preneur trois mois au moins avant la date d'une prolongation, et qui doivent préalablement faire l'objet de travaux de voirie;

5° les baux sont consentis par une administration publique ou une personne morale de droit public et concernent des terrains qui, avant la conclusion du bail, ont été expropriés par elle ou acquis par elle, sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique;

6° les baux concernent des terrains qui, après la conclusion du bail, ont été acquis par une administration publique ou une personne morale de droit public sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Sont déclarés comme tels dans tous les baux relatifs aux locations communales, les terrains situés en zones destinées à l'urbanisation telles que définies à l'article 25 du CWATUPE.

Les conditions reprises ci-dessus sont applicables aux terrains repris en ZACC (Zone d'aménagement communal concerté).

Frais

Après signatures des baux ou avenants, les preneurs sont tenus de payer au bailleur le montant des frais administratifs, d'enregistrement, de timbres et autres dans les six semaines.

Si le bailleur se trouvait dans la nécessité d'utiliser la surface du sol ou le sous-sol des parcelles louées, en tout ou en partie, pour des travaux d'utilité publique quelconques, le locataire ne pourra réclamer aucune diminution de fermage quelle que soit la durée des travaux, pour autant que la superficie abîmée ne dépasse pas un cinquième.

Plantations

Les arbres poussant sur le bien loué, autres que des arbres fruitiers ou des arbres appartenant à une pépinière, ne tombent pas sous l'application du bail à ferme et restent la propriété de l'administration bailleresse qui peut en disposer.

Quand l'administration bailleresse décide d'abattre ces arbres ou de les tailler, elle en informe le preneur par une lettre recommandée à la poste, quinze jours au moins d'avance ;
Le preneur doit tolérer que des personnes et des outils se trouvent sur le bien loué pour effectuer ces travaux.

L'administration bailleresse peut remplacer des arbres abattus ou renversés par le vent pour autant qu'ils soient nécessaires à la conservation du bien ou quand il s'agit d'arbres fruitiers ou d'arbres forestiers sur les prairies.

Dans ces éventualités, l'administration bailleresse indemniserà le preneur pour tous les dégâts causés.

Pour l'article des plantations, le Collège communal vise la circulaire d'interprétation de l'article 84, §1^{er}, 12^o, point 5^o, défini par l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les zones protégées visées à l'article 84, § 1^{er}, 12^o, du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Sortie

Les preneurs devront laisser leurs successeurs pratiquer, en temps voulu, tous travaux de culture ou d'ensemencement dès enlèvement de la dernière récolte.

Approuvé par le Conseil communal en séance du 23 février 2017.

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

T. LARUELLE.

F. LÉONARD.

AUTORISATION A REMPLIR PAR LE SOUMISSIONNAIRE

Je soussigné

.....

autorise la commune de Ferrières a demander la communication de mes données, relatives à mon exploitation et au respect du bail et du règlement communal, entre autres, au Service Public de Wallonie, Direction Générale Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement (DGO3).

Signature

Critères à invoquer

Remarque importante

Dorénavant, se verront attribués d'office **0 point** :
les documents demandés et non fournis pour les critères concernés.

* * * * *

La priorité absolue sera donnée à l'exploitant éligible dont l'exploitation a été amputée soit par expropriation, soit par l'affectation par la commune ou l'établissement public propriétaire à des fins d'intérêt général, soit par l'affectation au titre de terrain à bâtir ou à destination industrielle limitée.

Cette priorité sera donnée, jusqu'à reconstitution de la superficie antérieure, avec toutefois la latitude d'excéder de 10 % au maximum la contenance des terrains qui lui ont été enlevés.

Si plusieurs concurrents peuvent invoquer ou si aucun d'eux ne peut se prévaloir de cette priorité absolue, le choix s'effectuera parmi ceux qui, offrant des garanties d'ordre général susmentionnées, répondent aux critères suivants :

- l'exploitant d'une parcelle enclavée (pas d'accès à la voie publique) et contigüe (4 points) ;
- l'exploitant d'une parcelle non enclavée et contigüe (3 points) ;
- l'exploitant le plus jeune (3 points) ;
- l'exploitant dont l'exploitation est la moins étendue par unité de main d'oeuvre déclarée (2 points) ;
- l'exploitant dont le siège d'exploitation est le plus proche géographiquement du bien mis en location (1 point).

A égalité de points l'attribution sera donnée dans l'ordre des critères.

Si plusieurs candidatures sont néanmoins égales en valeur, la préférence sera donnée au plus jeune candidat.

Critères :	
a) coefficient 4 points	
L'exploitant d'une parcelle enclavée (pas d'accès à la voie publique) et contigüe	<ul style="list-style-type: none"> • Joindre une copie de la déclaration PAC complète accompagnée de tous les orthophotoplans de la parcelle avec le découpage parcellaire. • Indiquer clairement la(les) parcelle(s) demandée(s) et la(les) parcelle(s) exploitée(s) sur les plans. • Indiquer le numéro cadastral de la parcelle demandée et de la parcelle exploitée
b) coefficient 3 points	
L'exploitant d'une parcelle non enclavée et contigüe	<ul style="list-style-type: none"> • Joindre une copie de la déclaration PAC complète accompagnée de tous les orthophotoplans de la parcelle avec le découpage parcellaire. • Indiquer clairement la(les) parcelle(s) demandée(s) et la(les) parcelle(s) exploitée(s) sur les plans. • Indiquer le numéro cadastral de la parcelle demandée et de la parcelle exploitée
L'exploitant le plus jeune de tous les soumissionnaires	<ul style="list-style-type: none"> • Joindre une copie de la carte d'identité
c) coefficient 2 points	
L'exploitant dont l'exploitation est la moins étendue par unité de main d'œuvre déclarée	<ul style="list-style-type: none"> • Produire la dernière attestation, délivrée par l'ONSS, relative au nombre de travailleurs occupés au dernier jour du trimestre • Mentionner la superficie totale de l'exploitation
c) coefficient 1 point	
L'exploitant dont le siège d'exploitation est le plus proche du bien mis en location	<ul style="list-style-type: none"> • Indiquer clairement le numéro cadastral de la parcelle où se situe le siège d'exploitation et celui de la (des) parcelle(s) demandée(s)