

Avant-projet de décret du ... (date) modifiant le Code wallon de l'Agriculture, en vue de créer un outil de gestion centralisée des biens immobiliers agricoles publics ainsi qu'un droit de préférence sur lesdits biens au bénéfice de la Région wallonne

Le Gouvernement wallon,

Sur la proposition du Ministre de l'Agriculture,

Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre de l'Agriculture est chargé de présenter au Parlement le projet de décret dont la teneur suit :

Article 1^{er}. L'article D.354 du Code wallon de l'Agriculture est remplacé par ce qui suit :

« **Art. D.354.** Dans le but de servir la politique foncière agricole conformément aux objectifs prévus à l'article D.1^{er}, § 3, alinéa 1^{er}, 1° à 8° et de soutenir la mise en œuvre du bail à ferme, le Gouvernement crée un outil de gestion centralisée des biens immobiliers agricoles appartenant à des propriétaires publics, ci-après dénommés « biens immobiliers agricoles publics », qui :

1° Offre l'accès à une information structurée sur la législation relative au bail à ferme et sur les règles relatives aux mises à disposition des biens immobiliers agricoles publics ;

2° Accompagne les propriétaires publics dans la mise à disposition de leurs biens immobiliers agricoles afin de soutenir des projets agricoles ;

3° Gère un espace publicitaire pour les mises à disposition des biens immobiliers agricoles publics ;

4° Acquiert au profit de la Région wallonne des biens immobiliers agricoles afin de les mettre à disposition d'agriculteurs actifs ;

5° Gère les biens immobiliers agricoles que des propriétaires publics ont confiés en gestion à la Région wallonne afin de les mettre à disposition d'agriculteurs actifs. Le Gouvernement arrête les modalités de ces contrats de gestion.

On entend par propriétaire public, l'Etat, les Régions, les Communautés, les provinces, les communes et toutes autres personnes morales de droit public.

On entend par biens immobiliers agricole les biens définis à l'article D.353.

Art. 2. L'article D.355 du Code wallon de l'Agriculture, modifié en dernier lieu par le décret du 22 novembre 2018, est remplacé par ce qui suit :

« **Art. D.355.** Les mises à disposition visées à l'article D. 354 sont des mises en location réalisées conformément à l'article 18 de la section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du livre III, titre VIII, chapitre II, de l'ancien Code civil.

Art. 3. L'article D.356 du Code wallon de l'Agriculture est remplacé par ce qui suit :

« **Art. D.356.** §1^{er}. Chaque semestre, le Gouvernement établit un rapport des activités réalisées en matière de gestion foncière.

Le Gouvernement détermine le contenu minimal de ce rapport.

Le rapport fait l'objet d'un avis du Comité visé au paragraphe 2.

Le Gouvernement fixe les modalités de diffusion de ce rapport et de cet avis.

§2. Le Comité visé au paragraphe 1^{er} est composé de membres nommés par le Gouvernement selon les modalités qu'il détermine et répartis comme suit :

- Un représentant de chaque association agricole reconnue sur base des articles 3 et 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 septembre 2018 relatif à la reconnaissance des associations agricoles wallonnes comme organisations représentatives ;
- Deux représentants des pouvoirs locaux sur proposition de l'Union des Villes et Communes de Wallonie ;
- Un représentant des associations des propriétaires publics ;
- Un représentant de la Fédération royale du Notariat Belge.

Le Gouvernement désigne un président parmi les représentants des pouvoirs locaux et un vice-président parmi les représentants des associations agricoles.

§3. Le siège du Comité est fixé au sein de l'outil de gestion centralisée visé à l'article D.354 qui en assume le secrétariat.

§ 4. Le Gouvernement détermine le mode de fonctionnement du Comité.

Art. 4. Dans le titre XI, chapitre IV, du Code wallon de l'Agriculture, il est inséré une section 3/1 intitulée : « Droit de préférence ».

Art. 5. Dans la section 3/1 insérée par l'article, il est inséré un article D.358/1 rédigé comme suit :

« **Art. D.358/1.** § 1^{er}. Un droit de préférence est attribué à la Région wallonne en cas de vente d'un hectare au-moins de biens immobiliers agricoles qui appartiennent à des propriétaires publics afin de mettre ces biens à disposition d'agriculteurs conformément aux articles D.354, 4° et D.355.

On entend par propriétaire public, l'Etat, les Régions, les Communautés, les provinces, les communes et toutes autres personnes morales de droit public.

§ 2. En dérogation au paragraphe 1^{er}, le droit de préférence n'est pas applicable :

1° lorsque le preneur qui exploite le bien soit personnellement, soit par l'intermédiaire de son conjoint ou cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal ou les conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, exerce son droit de préemption conformément à la section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du livre III, titre VIII, chapitre II, de l'ancien Code civil ;

2° en cas de vente à un copropriétaire d'une quote-part dans la propriété du bien ;

3° lorsque le bien fait l'objet d'une vente suite à une offre faite directement par le preneur ou au preneur sans qu'il ne doive recourir au droit de préemption dont il bénéficie en vertu de la section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du livre III, titre VIII, chapitre II, de l'ancien Code civil,;

4° dans un périmètre de reconnaissance économique adopté en vertu du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques ;

5° dans un périmètre adopté en vertu de l'article D.VI.18 du Code de Développement territorial ;

6° dans une des zones visées à l'alinéa 1^{er}, § 1^{er} de l'article D.358 ;

7° en cas de vente de biens immobiliers agricoles qui font l'objet d'un arrêté décrétant leur expropriation pour cause d'utilité publique.

Concernant le 3°, à condition que le preneur démontre qu'il exploite le bien soit personnellement, soit par l'intermédiaire de son conjoint ou cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal ou les conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, et qu'il ne revende pas le bien acquis dans un délai de cinq ans, à défaut de quoi les modalités prévues au paragraphe 5 du présent article sont appliquées

§3. Le propriétaire public notifie au Gouvernement les éléments essentiels et substantiels du contrat de vente qu'il entend conclure. Le Gouvernement détermine les informations minimales à fournir par le vendeur.

Cette notification vaut offre de vente.

Lorsqu'une partie seulement du ou des biens mis en vente est soumise au droit de préférence, le droit de préférence s'applique à cette partie, et une offre distincte est notifiée pour cette partie.

§ 4. Le Gouvernement notifie sa décision dans les trois mois de la notification visée au paragraphe 3 sous peine de déchéance.

Toute notification d'acceptation est précédée d'une analyse d'opportunité transmise par l'outil de gestion centralisée visé à l'article D. 354, au Gouvernement.

Si l'offre n'est pas acceptée, le propriétaire public ne peut pas conclure un contrat avec un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables sans procéder à une nouvelle notification conformément au paragraphe 3.

§ 5. En cas de vente faite en méconnaissance du droit de préférence de la Région wallonne, le Gouvernement peut exiger soit d'être subrogée à l'acquéreur, soit de recevoir du vendeur le versement d'une indemnité s'élevant à dix pour-cent du prix de vente. Les dispositions de la loi du 4 novembre 1969 relative au bail à ferme concernant la méconnaissance du droit de préemption du preneur sont d'application.

§ 6. La notification de l'offre prévue au paragraphe 3 est, à peine d'inexistence, réalisée de manière électronique conformément aux articles D.61 à D.63.

La notification de la décision prévue au paragraphe 4 est, à peine d'inexistence, réalisée par tout moyen permettant de conférer une date certaine à un document tel que visé à article D.15. »

Article 6. Le présent décret entre en vigueur à une date fixée par le Gouvernement wallon et au plus tard le 30 juin 2024.

Namur, le

Pour le Gouvernement :

Le Ministre Président,

Elio DI RUPO

Le Ministre de l'Agriculture,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'W' followed by a series of loops and a horizontal line extending to the right.

Willy BORSUS

Avant-projet de décret modifiant le chapitre IV du titre XI du Code wallon de l'Agriculture en vue de créer un outil de gestion centralisée des biens immobiliers agricoles publics ainsi qu'un droit de préférence sur lesdits biens au bénéfice de la Région wallonne

EXPOSÉ DES MOTIFS

La Wallonie fait face à un enjeu majeur de renouvellement des générations d'agriculteurs.

En 2021, le nombre total d'exploitations agricoles et horticoles s'élève à 12 728, soit une perte de 56 % depuis 1990. Cette réduction (- 3 %/an) constitue une tendance lourde. Cependant, depuis 2015, cette évolution semble ralentir avec un nombre d'exploitations se stabilisant.

En 2020, l'âge moyen du chef d'exploitation, professionnelle ou non, est de 55 ans. Un chef sur cinq a moins de 45 ans, tandis qu'un sur deux a plus de 55 ans. En 1990, l'âge moyen était légèrement inférieur (51 ans) soit une progression d'un an tous les 10 ans.

Le taux de remplacement est un indicateur important pour évaluer l'évolution du nombre d'exploitations. De 2001 à 2010, ce taux de remplacement était en moyenne de 0,32, c'est-à-dire qu'à peine une exploitation agricole sur trois cessant ses activités a été « remplacée » durant cette période. Ce chiffre a atteint 0,86 pour la décennie suivante, de 2011 à 2021, reflétant cette tendance à la stabilisation.

Un des principaux obstacles au renouvellement de ces exploitations est l'accès au foncier, que cela soit à travers le marché locatif ou le marché acquisitif.

Dans les deux cas, le volume de transactions est très faible : selon les données de l'Observatoire du foncier agricole wallon, 1 % seulement de la SAU change de main chaque année. Dans le cas du marché acquisitif, au problème de la faible disponibilité, s'ajoute celui du prix élevé du foncier. Ce dernier est de plus en constante augmentation. Dans le cas du marché locatif, au problème de la faible disponibilité, s'ajoute celui de la sécurité et l'utilisation de conventions plus précaires que le bail à ferme. On estime qu'environ 62% des terres agricoles sont exploitées en faire-valoir indirect.

La Déclaration de Politique Régionale 2019-2024 [DPR] s'est fixée comme objectifs de :

- Faciliter l'accès au foncier ;
- Mettre en place des mesures de soutien pour encourager l'installation des jeunes agriculteurs et les accompagner ;
- Faciliter également la transmission de fermes en dehors du cadre familial.

Plusieurs réflexions ont depuis été menées sur la thématique du foncier.

Des auditions ont eu lieu au sein de la Commission agriculture du Parlement wallon et le Ministre wallon de l'Agriculture a organisé les Assises de la terre en novembre 2022. Ces Assises avaient pour

buts de mettre en commun les connaissances et d'analyser la problématique dans son ensemble, avec tous les acteurs concernés (syndicats, spécialistes, parlementaires...).

A la suite de ces Assises, un certain nombre d'avis et de propositions ont été formulés, notamment touchant au foncier public. Le foncier public constitue en effet un levier important, représentant pas moins de 60.000 hectares (appartenant à la Région wallonne, aux communes, aux CPAS,...), soit 8 % de la SAU.

Il est, depuis la réforme du bail à ferme de 2019, mobilisé comme outil de politique foncière afin d'orienter les mises en location via des critères d'exclusion et d'attribution imposés à tout propriétaire public. Ces critères visent à favoriser, notamment, les jeunes agriculteurs exploitant proches des biens remis en location.

Cette mobilisation du foncier public est toutefois considérée comme insuffisante par les acteurs. Ceux-ci ont identifié quatre enjeux complémentaires :

1. La réalisation d'un inventaire des biens immobiliers agricoles publics. Celui-ci permettra de répondre à un double objectif. D'une part, la Région pourra suivre l'évolution à la hausse ou à la baisse de ce levier. D'autre part, les propriétaires publics auront accès à une information leur permettant de mieux coordonner leurs politiques et actions respectives ;
2. Un appui technico-administratif à fournir aux pouvoirs publics dans le cadre de la mise en location de leurs biens immobiliers agricoles. Les acteurs publics ont en effet mis en avant le besoin en personnel dédié à cette matière spécifique ;
3. Une information relative aux procédures de mise en location des biens immobiliers agricoles privés et publics et la publicité des biens immobiliers agricoles publics proposés à la location accessible à tous et en toute transparence ;
4. La conservation de biens immobiliers agricoles publics mis en location sous bail à ferme.

L'enjeu 1 peut être rencontré par le biais des missions dédiées à l'Observatoire foncier. L'article D.357 §2 indique en effet que « L'observatoire établit chaque année un rapport sur la situation foncière ».

Pour les enjeux 2 à 4, il convient de créer de nouveaux dispositifs législatifs. C'est ainsi que deux avancées législatives sont proposées.

A. La création d'un outil de gestion centralisée des biens immobiliers agricoles publics

Le Code wallon de l'Agriculture prévoyait en 2014 :

- Une gestion centralisée des biens immobiliers agricoles dont la Région a la propriété ou la gestion afin de les mettre à disposition d'agriculteurs [art. D. 354];
- La possibilité pour des propriétaires de confier en gestion à la Région wallonne leurs biens immobiliers agricoles [art. D. 354] ;
- Les modalités d'acquisition de biens immobiliers agricoles par le Gouvernement en vue de servir la politique foncière [art. D.355] ;

- Les modalités de mise en location et de revente des biens immobiliers agricoles acquis par la Région wallonne [art. D.356].

Ces articles ne sont jamais entrés en vigueur et la réforme de la législation relative au bail à ferme de 2019 a conduit à leur obsolescence. En particulier, les modalités de mise en location arrêtées à l'époque ne sont plus compatibles avec la nouvelle procédure de mise en location des biens immobiliers agricoles publics.

Il en résulte que cet avant-projet prévoit que ces articles seront abrogés et remplacés par trois articles qui donneront au gouvernement pour missions :

- D'offrir l'accès à une information structurée sur les règles relatives aux mises à dispositions des biens immobiliers agricoles publics (rencontre de l'enjeux 3) ;
- D'accompagner les propriétaires publics dans la mise à disposition de leurs biens immobiliers agricoles (rencontre de l'enjeux 2) ;
- De gérer un espace publicitaire pour les mises à dispositions des biens immobiliers agricoles publics (rencontre de l'enjeux 3) ;
- D'acquérir des biens immobiliers agricoles afin de les mettre à disposition d'agriculteurs (rencontre de l'enjeu 4).
- De gérer les biens immobiliers agricoles qui ont été confiés en gestion à la Région par des propriétaires publics afin de les mettre à disposition d'agriculteurs (rencontre de l'enjeux 2) ;

Afin d'offrir un point de contact unique servant de référence en matière de gestion foncière, l'« Agence du foncier agricole wallon » sera créée via l'Arrêté d'exécution du présent décret au sein de la Direction de l'Aménagement foncier rural du Service public de Wallonie Agriculture, Ressources naturelles et Environnement.

Les règles de mise à disposition applicables en gestion foncière sont conformes à la nouvelle législation relative au bail à ferme. Chaque propriétaire public est libre de solliciter, s'il le désire, l'accompagnement ou la gestion. Cet outil sera disponible pour les aider dans leur démarche de mise en location sous bail à ferme. Il ne s'agit pas d'une imposition. De plus, cela se fera dans le cadre du respect de l'autonomie communale.

La priorité de cette Agence est de favoriser l'accès au foncier pour les agriculteurs. L'objectif de cette Agence est donc de mettre à disposition des agriculteurs des outils de travail leur permettant de développer leur activité (installation, extension d'exploitation,...). La mise sous bail à ferme apporte une stabilité d'exploitation. Cependant, la procédure de mise en location de biens selon 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 est complexe et demande beaucoup de temps aux communes. L'Agence pourra les aider, par exemple, dans l'élaboration du cahier des charges, dans la vérification des critères d'exclusion et d'attribution,...

Enfin, le gouvernement par l'intermédiaire de l'Agence sera tenu à un rapportage annuel de ses activités en matière de gestion foncière.

B. La création d'un Droit de Préférence au profit de la Région

La création du droit de préférence vise à rencontrer l'enjeu 4.

La crainte formulée par les acteurs est en effet la déliquescence du foncier public, et par voie de conséquence son incapacité à jouer un rôle quelconque en matière de politique foncière.

En permettant à la Région d'acquérir par préférence les biens immobiliers agricoles vendus par les propriétaires publics, on donne la possibilité de maintenir l'importance de ce levier.

La procédure prévue par le droit de préférence est souple et les délais de notification sont uniformisés étant donné le caractère « public » des vendeurs.

Les biens acquis dans le cadre de ce droit de préférence seront mis à disposition d'agriculteurs via le bail à ferme.

Afin de rendre le système de notification fluide, la Région utilisera l'application informatique déjà en place pour le droit de préemption prévu à l'article D.358 (dans le cadre des périmètres d'aménagement foncier). Les notifications se feront donc majoritairement de manière électronique, même si la possibilité de recourir à d'autres moyens subsistera.

Procédure d'adoption du décret :

Suite à l'adoption en 1^{ère} lecture le 13 juillet 2023 de l'avant-projet de décret modifiant le chapitre IV du titre XI du Code wallon de l'Agriculture en vue de créer un outil de gestion centralisée des biens immobiliers agricoles publics ainsi qu'un droit de préférence sur lesdits biens au bénéfice de la Région wallonne, la procédure d'adoption est la suivante :

- Il a été soumis aux consultations suivantes :
 - APW
 - Fédération des CPAS
 - l'UVCW
 - CESE, Pôle ruralité, section agriculture
- L'avant-projet de décret a été soumis à la concertation entre les Gouvernements régionaux et l'Autorité fédérale le 20 avril 2023. La CIPA a marqué son accord sur le projet.
- Il a été soumis à l'avis LEGISA (avis n°2346)

Avant-projet de décret modifiant le chapitre IV du titre XI du Code wallon de l'Agriculture en vue de créer un outil de gestion centralisée des biens immobiliers agricoles publics ainsi qu'un droit de préférence sur lesdits biens au bénéfice de la Région wallonne

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er

Cet article détaille les missions de gestion foncière agricole dévolues au Gouvernement concernant les biens immobiliers publics.

Le §1^{er}, 1^o vise à permettre un accès aisé à une information claire et vulgarisée sur l'ensemble de la législation relative au bail à ferme pour tous (propriétaires, locataires, notaires...).

Le §1^{er}, 2^o vise à accompagner les propriétaires publics en leur offrant un conseil personnalisé dans leur gestion de biens immobiliers agricoles sous bail à ferme, ceci afin de pallier le manque de personnel dédié à cette matière spécifique au sein des différentes structures publiques et de renforcer l'utilisation du bail à ferme pour les biens publics.

Le §1^{er}, 3^o vise à apporter de la cohérence dans les modes de publicité utilisés par les propriétaires publics pour la mise en location de leurs biens immobiliers agricoles, conformément à l'article 18 de la loi bail à ferme. L'objectif ici est de créer une plateforme internet commune qui serve de référence tant aux propriétaires publics qu'aux futurs soumissionnaires.

Le §1^{er}, 4^o donne mission au Gouvernement d'acquérir des biens immobiliers agricoles afin de rencontrer ses objectifs en matière de politique foncière agricole et de renforcer l'utilisation du bail à ferme pour les biens publics. En vertu de l'article D.355, ces biens sont ensuite mis en location via le bail à ferme.

Le §1^{er}, 5^o permet au Gouvernement de gérer des biens immobiliers agricoles qui ont été confiés en gestion à la Région par des propriétaires publics. En vertu de l'article D.355, ces biens sont mis en location conformément à la législation relative au bail à ferme. Les modalités de prises en gestion de ces biens seront fixées par le Gouvernement.

Les missions 2 et 5 se font sur base d'une demande émanant des pouvoirs publics qui le souhaitent, dans le respect de l'autonomie des propriétaires publics

Concernant les propriétaires publics, il est renvoyé à la définition de "propriétaire public" reprise au sein de l'article 18 de la loi du 4 novembre 1969 - Loi sur le bail à ferme (Code civil - Livre III - Titre VIII - Chapitre II, Section 3: Dès règles particulières aux baux à ferme) ;

Les personnes morales de droit public sont notamment : l'Etat ; les Régions ; les Communautés ; les provinces ; les communes ; les intercommunales ; les intercommunales et les associations de projet qui relèvent de la compétence de la Région wallonne ; les régies communales autonomes et les régies provinciales autonomes ; les établissements chargés de la gestion du

temporel des cultes reconnus ; les centres publics d'action sociale et les associations au sens de l'article 2 et du chapitre XII de la loi du 8 juillet 1976 organique sur les centres publics d'action sociale ; les sociétés de droit public qui, cumulativement ont pour objet social la production d'eau, la distribution d'eau et la protection des ressources aquifères ainsi que la gestion de parcelles agricoles situées dans les zones de prévention rapprochée ou éloignée définies à l'article R.156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau.

Les biens immobiliers agricoles sont définis à l'article D.353 du CWA: "les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole au plan de secteur et les biens immobiliers bâtis ou non bâtis déclarés dans le SIGeC".

L'agriculteur actif est défini dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 février 2023 relatif aux notions communes aux interventions et aides de la politique agricole commune et à la conditionnalité.

Article 2

Cet article place le bail à ferme comme l'outil unique de mise à disposition des biens immobiliers agricoles dans le cadre de la gestion foncière agricole. Pour cette mise à disposition, il sera tenu compte de 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.

Si des aménagements devaient être effectués sur les biens immobiliers agricoles avant leur mise à disposition, ils doivent être réalisés en tenant compte du maintien de la production et de la réalité économique desdits biens.

Article 3

Cet article impose au Gouvernement d'établir chaque semestre un rapport de ses activités en matière de gestion foncière agricole.

Ce rapport sera soumis à l'avis d'un comité composé des organisations représentatives concernées par les nouvelles mesures.

Le rapport contiendra une analyse de l'impact du droit de préférence sur les prix de terres agricoles appartenant aux pouvoirs publics.

Le Comité pourra, sur base du rapport, formuler des recommandations et des propositions d'amélioration de l'action de l'Agence.

Article 4

Cet article insère une section 3/1 en vue d'instaurer un droit de préférence en cas de vente de biens immobiliers agricoles appartenant à des propriétaires publics. La terminologie utilisée

s'inspire du nouvel article 5.24 du livre 5 : « les obligations » du Code civil, afin d'assurer de la cohérence entre les textes.

L'objectif de la mise en place de ce droit de préférence est de conserver autant que faire se peut le volume foncier public afin de le mettre au service des agriculteurs via la location en bail à ferme.

Article 5

Cet article détaille les modalités du droit de préférence.

Le §1^{er} décrit son champ d'application. Le droit de préférence est applicable au profit de la Région wallonne chaque fois qu'un propriétaire public souhaite vendre un hectare au moins de biens immobiliers agricoles situés sur le territoire de la Région wallonne.

La superficie minimale d'un hectare est fixée afin de mettre la priorité sur les terrains les plus intéressants et de limiter la charge administrative de notification pour les pouvoirs publics.

Si la vente concerne moins d'un hectare de biens immobiliers agricoles, le droit de préférence ne s'applique pas et il n'y a donc pas de notification. Cela n'empêche pas le propriétaire public de proposer le bien à la vente à la Région mais nous sortons dans ce cas du droit de préférence.

Le Gouvernement veillera via, notamment, le rapport semestriel prévu à l'art D.356 §1 à ce que l'action d'achat liée au droit de préférence n'impacte pas de manière significative (à la hausse ou à la baisse) le prix de terres agricoles publiques.

Concernant les propriétaires publics, il est renvoyé à la définition de "propriétaire public" reprise au sein de l'article 18 de la loi du 4 novembre 1969 - Loi sur le bail à ferme (Code civil - Livre III - Titre VIII - Chapitre II, Section 3: Dès règles particulières aux baux à ferme) ;

Les personnes morales de droit public sont notamment : l'Etat ; les Régions ; les Communautés ; les provinces ; les communes ; les intercommunales ; les associations de projet qui relèvent de la compétence de la Région wallonne ; les régies communales autonomes et les régies provinciales autonomes ; les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus ; les centres publics d'action sociale et les associations au sens de l'article 2 et du chapitre XII de la loi du 8 juillet 1976 organique sur les centres publics d'action sociale ; les sociétés de droit public qui, cumulativement ont pour objet social la production d'eau, la distribution d'eau et la protection des ressources aquifères ainsi que la gestion de parcelles agricoles situées dans les zones de prévention rapprochée ou éloignée définies à l'article R.156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau.

Le §2 liste les exceptions au droit de préférence. Les 4°, 6° et 7° visent à exclure du droit de préférence les ventes de biens immobiliers agricoles situés dans des zones soumises à un autre droit de préférence.

Le §3 détaille les modalités de notification de l'offre de vente par le propriétaire public vendeur.

Le droit de préférence peut au choix et selon les règles applicables au propriétaire public être notifié à la Région wallonne, soit directement soit après conclusion d'une vente sous condition suspensive de non-exercice du droit de préférence entre le propriétaire public et un tiers acquéreur.

Par conséquent, le droit de préférence ne requiert pas la mise en vente du bien par le propriétaire public avant la notification.

Les §4 détaille les modalités de notification de la décision prise par la Région. S'agissant de vente de biens publics, il n'est pas jugé utile de créer des différences de délais entre les biens vendus de gré à gré et en vente publique.

Toute notification d'acceptation est précédée d'une analyse d'opportunité transmise par l'outil de gestion centralisée visé à l'article D. 354, au Gouvernement. Cette analyse aidera le Gouvernement à prendre sa décision d'activer ou non le droit de préférence.

La pertinence d'acquérir une terre agricole publique par le Gouvernement sera jugée, notamment, sur base de critères tels que :

- Les disponibilités budgétaires
- La situation du bien : enclavement, opportunité de rapprocher des terres publiques,...
- La présence ou l'absence de parcelle bâtie ou à bâtir
- Le prix de vente
- L'avis semestriel du Comité repris à l'article D.356

Cette liste est non exhaustive.

L'outil de gestion centralisée répertorie les notifications et intègre les données d'acceptation et de refus dans le rapport semestriel.

Le §5 instaure un mécanisme de sanction en cas de non-respect du droit de préférence.

Le §6 impose les modalités de forme des notifications visées au présent article. La notification des offres par voie électronique a été choisie pour simplifier le travail administratif des propriétaires publics et harmoniser la gestion des notifications adressées à la Région wallonne.

Article 6

Cet article fixe l'entrée en vigueur du décret à une date fixée par le Gouvernement wallon et au plus tard le 30 juin 2024.