



GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
Administration de l'enregistrement,
des domaines et de la TVA

Luxembourg Domaines

APPEL DE SOUMISSION PUBLIQUE - CAHIER DES CHARGES

A la requête de l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (0000 5003 067), représenté par son Ministre des Finances, pour lequel agit Monsieur Jeff WEIS, receveur faisant fonction du bureau des domaines à Luxembourg,

Il va être procédé le 18 octobre 2024 à 10:00 heures à un appel d'offres pour le fermage par voie de soumission publique au plus offrant d'un vignoble du domaine de l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg et inscrit au cadastre comme suit :

Commune de SCHENGEN, section RB de REMERSCHEN

n° cadastre	lieu-dit	nature	surf. d'expl.
2368/6802	Op der aler Baach	vigne	0ha 20a 78ca
		TOTAL :	0ha 20a 78ca

La présente soumission publique a lieu aux clauses et conditions suivantes :

Cahier des Charges

Énonçant les charges, clauses et conditions sous lesquelles il sera procédé au fermage par voie de soumission publique, le 18 octobre 2024 à 10:00 heures à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, d'un vignoble du domaine de l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (ci-après « la propriété immobilière louée »).

Charges et Conditions

Durée

- 1) Le fermage commence à courir le 1^{er} novembre 2024 (01/11/2024) et finira le trente et un octobre deux mille quarante-neuf (31.10.2049).



Le trente et un octobre de chaque année calendaire est considéré comme fin de chaque année culturelle.

Prix

- 2) Le fermage annuel est à proposer par l'intéressé.

Les charges, impôts et taxes généralement quelconques seront à charge du soumissionnaire. Il sera entendu que l'impôt foncier et tous autres impôts et taxes relatifs à la propriété immobilière louée seront à charge de l'Etat.

Etat des lieux

- 3) Le soumissionnaire déclare parfaitement connaître la propriété immobilière louée.

Charges et conditions spéciales

- 4) Sauf dérogation écrite préalable prise conjointement par les ministres ayant l'agriculture et la protection de l'environnement dans leurs attributions, l'emploi ou l'application de produits phytopharmaceutiques visés par le règlement européen (CE) n° 1107/2009 du Parlement européen et du Conseil du 21 octobre 2009 concernant la mise sur le marché des produits phytopharmaceutiques sont interdits.

Sans préjudice d'éventuelles dispositions légales ou réglementaires plus strictes, et en cas de menace avérée pour une culture, l'utilisation des seuls produits énumérés à l'annexe II du Règlement (CE) n° 889/2008 de la Commission du 5 septembre 2008 portant modalités d'application du règlement (CE) n° 834/2007 du Conseil relatif à la production biologique et à l'étiquetage des produits biologiques, est exclue de cette interdiction afin de protéger les végétaux contre les ravageurs et les maladies. Le soumissionnaire conservera les documents justificatifs attestant la nécessité de recourir à ces produits et produira ces documents justificatifs à première demande de l'Etat.

Les conditions d'exploitation précitées sont prescrites sous peine de résiliation du fermage et de dommages et intérêts.

- 5) La surface viticole peut être replantée avec un ou plusieurs des cépages suivants : Bronner, Cabernet Blanc, Cabernet Cortis, Cabernet Noir, Cabaret Noir, Helios, Johanniter, Merzling, Pinotin, Regent, Rondo, Sauvignac, Solaris. La nouvelle plantation devra comprendre des poteaux, des piquets et au moins 2 fils de fer. La largeur des rangs devra être comprise entre 1,90 m et 2,20 m. La distance entre les cepes devra être inférieure ou égale à 1,20 m.
- 6) Seules les offres de soumissions introduites par un exploitant agricole tel qu'il est défini par l'article 2 de la loi du 27 juin 2016 concernant le soutien au développement durable des zones rurales sont prises en considération.
- 7) La violation des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et



des ressources naturelles ou de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ou de leurs règlements d'exécution est constitutive d'une faute grave dans le chef du soumissionnaire, justifiant la résiliation du fermage.

Mode de jouissance

- 8) Le soumissionnaire déclare avoir reçu la propriété immobilière louée en bon état locatif. Il s'engage à en jouir en bon père de famille dans le cadre d'une exploitation viticole normale, à la tenir dans un parfait état d'entretien, à effectuer toutes les récoltes en temps utile et à la restituer en bon état locatif à l'expiration du fermage.

Les vignes qui viendraient à périr au cours du fermage seront remplacées par le soumissionnaire à ses propres frais.

- 9) Le soumissionnaire ne pourra changer l'affectation de la propriété immobilière louée, sous peine de résiliation du fermage et au risque de devoir la remettre dans son pristin état.
- 10) Le soumissionnaire jouira des servitudes actives et subira les servitudes passives éventuelles, naturelles, légales ou conventionnelles, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, au profit et/ou à charge de la propriété immobilière louée, sans recours ni indemnisation à charge de l'Etat.
- 11) Le soumissionnaire veillera au maintien des bornes ou de tout autre repère en nature existant sur la propriété immobilière louée.
- 12) L'Etat se réserve le droit de circuler sur les chemins d'exploitation de la propriété immobilière louée, ainsi que le droit de les utiliser pour son propre compte.
- 13) Le soumissionnaire devra veiller à l'intégrité de la propriété immobilière louée, s'opposer à tous les empiètements ou usurpations de la part de tierces personnes et avertir l'Etat immédiatement de ceux qui pourront être commis, sous peine d'en demeurer garant et responsable.

Cession et sous-location

- 14) Sauf autorisation préalable expresse et écrite de l'Etat et sous peine de résiliation du fermage, il est formellement interdit au soumissionnaire d'échanger, de sous-louer ou de céder, même partiellement, son droit au fermage.

Cas fortuits

- 15) Le soumissionnaire ne pourra réclamer aucune indemnité, ni diminution du fermage pour cause de grêle, gelée, inondation, stérilité, ou d'autres cas de force majeure et fortuits.



Cotisation assurance-accident

- 16) Le soumissionnaire est tenu de se faire assurer auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg pour couvrir au moins pendant toute la durée du fermage :
- les risques de responsabilité civile en général et d'incendie ; et
 - les risques locatifs et agricoles/viticoles.

Le soumissionnaire devra être en mesure de justifier de l'existence d'une telle assurance à première demande de l'Etat.

Le paiement des cotisations pour les assurances sociales et agricoles/viticoles se rapportant à la propriété immobilière louée est à charge du soumissionnaire.

Canon de chasse

- 17) Le canon de chasse reviendra à l'Etat et les indemnités du chef de dégâts causés par le gibier reviendront au soumissionnaire.

Soumissionnaire, caution et porte-fort

- 18) Deux ou plusieurs soumissionnaires seront solidairement et indivisément tenus de toutes les obligations résultant de la soumission.

Il en sera de même pour le soumissionnaire de la personne pour laquelle il déclare louer.

- 19) Celui qui soumissionnera pour un tiers pour lequel il se porte fort, sera considéré lui-même comme soumissionnaire au cas où le tiers n'accepterait pas.
- 20) Les soumissionnaires, cautions et porte-forts sont tenus solidairement de toutes les obligations du fermage par voie de soumission publique, lesquelles sont de plus indivisibles à l'égard de leurs héritiers et ayants-cause.

Garantie

- 21) Le soumissionnaire qui aura soumissionné en son propre nom, ou, selon le cas, celui qui aura soumissionné comme fondé de pouvoirs, devra, afin d'assurer l'exécution de ses obligations, ainsi que celles, le cas échéant, de son mandant, fournir à la demande du receveur du bureau des domaines à Luxembourg, soit au moment de la soumission, soit à tout autre moment, bonne et solvable caution ou d'autres garanties suffisantes.

Cette caution devra être domiciliée au Grand-Duché de Luxembourg.

Le soumissionnaire et la caution seront tenus d'élire domicile dans le ressort du bureau du receveur du bureau des domaines à Luxembourg.



La caution sera solidairement et indivisément tenue, et elle sera réputée avoir renoncé aux bénéfices de division et de discussion.

Le prononcé de soumission sera considéré comme non avenu, si le soumissionnaire ou celui qui aura soumissionné comme fondé de pouvoirs ne fournissent pas la caution demandée au plus tard au moment de la signature du procès-verbal de la soumission.

Loyer

- 22) Le fermage annuel est à verser au compte (BCEELLULL) IBAN LU72 0019 1002 0033 8000 du receveur du bureau des domaines à Luxembourg d'avance pour le 1^{er} novembre de chaque année au plus tard.
- 23) Tout paiement non fait dans le délai fixé par la présente portera des intérêts au taux légal à partir du jour de son échéance.
- 24) Tous les paiements sont à faire sans aucune déduction ni compensation et sans qu'il soit permis de suspendre le paiement du fermage annuel pour les causes énoncées aux articles 1653 et suivants du code civil ou pour tout autre motif.

Transcription

- 25) Le contrat de fermage sera, à la diligence du receveur du bureau des domaines à Luxembourg, transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Approbation

- 26) Le contrat de fermage relatif au présent fermage par voie de soumission publique sera établi par les soins du receveur du bureau des domaines à Luxembourg avec le locataire, comprenant les critères du présent cahier des charges. Ce contrat de fermage sera soumis à l'approbation des autorités supérieures.
- 27) En cas de non-approbation, le soumissionnaire n'aura aucune indemnité à réclamer de ce chef et le fermage par voie de soumission publique sera considérée comme nulle et non-avenue.

Insuffisance d'offre

- 28) En cas d'offre jugée insuffisante par le receveur du bureau des domaines à Luxembourg, il n'y aura pas de soumission.

Contrainte

- 29) Aucune des clauses susénoncées ne sera réputée de style ou comminatoire, toutes, au contraire, seront de rigueur et faute par le soumissionnaire de satisfaire à ces clauses dans les délais et de la manière y exprimée, il pourra y être contraint par toutes les voies de droit.



Election de domicile

- 30) Pour l'exécution de la présente soumission, les parties font élection de domicile au bureau du receveur du bureau des domaines à Luxembourg.
- 31) Le soumissionnaire remettra une offre dans un formulaire établi par le receveur du bureau des domaines à Luxembourg et qui sera publié au site internet de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA.

* * *

- 32) Les offres seront à adresser sous double enveloppe au receveur du bureau des domaines à Luxembourg pour le 18 octobre 2024 à 10.00 heures au plus tard :

*Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA
Monsieur Jeff WEIS
Bureau des Domaines à Luxembourg
B.P. 31
L-2010 Luxembourg*

L'enveloppe intérieure ne contiendra que l'inscription « *Appel d'offres pour le fermage d'un vignoble sis à Remerschen au lieu-dit Op der aler Baach* ».

Le receveur du bureau des domaines à Luxembourg procédera publiquement à l'ouverture des offres lui présentées et dressera une liste des candidatures.

- 33) Après vérification des offres remises quant à leur contenu et quant à leurs garanties, elles seront examinées par le receveur du bureau des domaines à Luxembourg sur base des critères d'appréciation suivants :
- le fermage annuel offert, et
 - la conformité au cahier des charges.

Luxembourg, le 7 octobre 2024

Le Receveur faisant fonction