DÉCISIONS

DÉCISION (UE) 2021/104 DE LA COMMISSION

du 24 janvier 2020

concernant l'aide d'État SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) — Octroi d'une aide présumée illégale à AS Tartu Agro

[notifiée sous le numéro C(2020) 252]

(Le texte en langue estonienne est le seul faisant foi.)

LA COMMISSION EUROPÉENNE,

vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne («TFUE»), et notamment son article 108, paragraphe 2, premier alinéa,

vu l'accord sur l'Espace économique européen, et notamment son article 62, paragraphe 1, point a),

après avoir invité les parties intéressées à présenter leurs observations conformément l'article 108, paragraphe 2, premier alinéa, du TFUE ([1]),

considérant ce qui suit:

1. PROCÉDURE

(1) Le 27 février 2017, la Commission a pris la décision d'ouvrir la procédure prévue à l'article 108, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE) dans l'affaire susmentionnée (ci-après la «décision d'ouverture»). Cette décision d'ouverture reposait sur la plainte déposée contre l'aide d'État présumée illégale octroyée à AS Tartu Agro (ci-après «AS Tartu Agro») par le ministère des affaires rurales (anciennement ministère estonien de l'agriculture) (ci-après le «ministère») par le plaignant dans une lettre envoyée à la Commission le 24 juillet 2014 et enregistrée par celle-ci le 28 juillet 2014. La Commission a transmis la plainte aux autorités estoniennes le 14 août 2014, les invitant à fournir des informations et à présenter des observations sur les allégations avancées par le plaignant. Les autorités estoniennes ont fourni les informations demandées le 3 octobre 2014.

(2) La décision de la Commission d'ouvrir la procédure a été publiée au *Journal officiel de l'Union européenne* ([2]). La Commission a invité les parties intéressées à présenter leurs observations.

(3) Le 21 avril 2017, les autorités estoniennes ont présenté leurs observations.

(4) La Commission a reçu deux ensembles d'observations des parties intéressées. Ces observations ont été transmises aux autorités estoniennes le 10 mai 2017 (les observations du plaignant) et le 12 mai 2017 (les observations d'AS Tartu Agro). Les autorités estoniennes ont envoyé leurs observations sur la lettre du plaignant le 28 juin 2018.

(5) Le 11 juin 2017, le plaignant a présenté des observations supplémentaires accompagnées de cinq annexes. Trois de ces annexes ne pouvant être ouvertes, le plaignant les a de nouveau présentées le 19 juin 2017. Ces observations ont été transmises aux autorités estoniennes le 3 juillet 2017. Les autorités estoniennes ont présenté leurs observations le 21 juillet 2017.

([1]) Invitation à présenter des observations en application de l'article 108, paragraphe 2, du TFUE, aide d'État SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) — Octroi d'une aide d'État présumée illégale à AS Tartu Agro (JO C 103 du 1.4.2017, p. 4).

([2]) Voir note de bas de page n° 1.

(6) AS Tartu Agro a contacté la Commission par lettre du 30 août 2017, à laquelle celle-ci a répondu par lettre du 11 septembre 2017.

(7) Le plaignant a contacté les services de la Commission par lettre le 9 janvier 2018, le 30 janvier 2019 et le 14 juillet 2019; les services de la Commission y ont répondu par lettre le 7 février 2018, le 1er mars 2019 et le 17 juillet 2019 respectivement.

(8) Une téléconférence a été organisée avec les autorités estoniennes le 7 février 2019.

(9) La Commission a envoyé une demande de renseignements complémentaires aux autorités estoniennes le 15 février 2019, à laquelle les autorités estoniennes ont répondu par lettre du 17 avril 2019.

2. **DESCRIPTION**

2.1. **Le bénéficiaire**

(10) À l'heure actuelle, AS Tartu Agro (ci-après «AS Tartu Agro», initialement «exploitation agricole d'État de Tartu») est une société à responsabilité limitée, qui produit du lait, de la viande et des céréales. En 2017, le montant des recettes s'élevait à *[…* (*)] millions d'EUR. En 2017, la production de lait représentait *[…]* tonnes (contribuant à hauteur de *[…]* aux recettes, soit *[…]* millions d'EUR). La production totale de viande de bœuf représentait *[…]* tonnes en 2017. La production de céréales représentait *[…]* tonnes. En 2017, AS Tartu Agro employait 126 personnes. En 2017, le résultat net d'AS Tartu Agro s'élevait à 1,1 million d'EUR.

(11) AS Tartu Agro est la société qui a succédé à une exploitation agricole d'État créée par décision du Conseil suprême estonien en 1992 ([3]), ayant comme objet la culture de semences et la conduite de travaux de recherche liés sur du bétail. En 1997, l'exploitation agricole d'État a été transformée en société anonyme, AS Tartu Agro.

(12) En août 2001, l'État a décidé de vendre ses actions d'AS Tartu Agro. Le 2 octobre 2001, AS Tartu Agro a été vendue à OÜ Tartland à l'issue d'une procédure d'appel d'offres restreint.

2.2. **La mesure**

(13) Aux dires du plaignant, le ministère aurait octroyé une aide d'État illégale à AS Tartu Agro sous la forme de la location de terres agricoles situées dans le comté de Tartu à un prix inférieur au taux du marché, et ce depuis l'année 2000 (ci-après la «mesure»).

(14) Le 16 novembre 2000, un contrat de bail concernant certaines parcelles de terre agricole a été signé entre le ministère et AS Tartu Agro (considérant 8 de la décision d'ouverture). La superficie totale des parcelles, situées sur le territoire de la municipalité de Tähtvere, dans le comté de Tartu, était de 3 089,17 hectares («ha»). La République d'Estonie est propriétaire des terres. OÜ Tartland a repris le contrat de bail lorsqu'elle a acheté AS Tartu Agro, en 2001.

(15) La décision de passer le contrat de bail avec AS Tartu Agro a été prise à l'issue d'une procédure d'appel d'offres restreint. Dans le cadre de cette procédure, une liste restreinte de candidats présélectionnés devait être établie sur la base de critères de sélection définis dans une annonce publique officielle de l'appel d'offres (ci-après l'«annonce de l'appel d'offres»). Les candidats présélectionnés pouvaient ensuite négocier les conditions supplémentaires à définir dans le contrat de bail (ci-après les «négociations restreintes»).

(16) L'appel d'offres a été publié dans les annonces officielles le 6 juillet 2000 à la demande du ministère. L'objet du bail se composait des terres agricoles visées au considérant 14. L'annonce de l'appel d'offres énonçait une condition selon laquelle l'activité de production agricole d'AS Tartu Agro devrait être maintenue. La date limite de soumission des offres était fixée au 26 juillet 2000.

(17) L'annonce de l'appel d'offres précisait que les participants devaient soumettre i) un dossier de candidature, ii) un justificatif de règlement des frais de participation, d'un montant de 1 000 couronnes estoniennes (EEK), iii) une offre quant au montant du loyer et iv) un plan d'affaires (ci-après les «critères de sélection»).

(18) Deux sociétés ont présenté une offre: AS Tartu Agro et Aiu Põllumajanduse OÜ.

(19) La décision quant aux candidats invités aux négociations restreintes a été prise le 27 juillet 2000. Un comité d'évaluation a évalué les offres présentées et préparé un procès-verbal à l'issue de l'évaluation. Selon ce procès-verbal ([4]), il avait été décidé d'entamer les négociations avec AS Tartu Agro et d'exclure le second soumissionnaire, Aiu Põllumajanduse OÜ.

(*) Informations confidentielles

([3]) Décision du Conseil suprême de la République d'Estonie, RT 1992, 36, 475.

(20) Selon le procès-verbal du comité d'évaluation, AS Tartu Agro avait présenté les documents demandés dans l'annonce de l'appel d'offres (voir considérant 17). L'offre portant sur le montant du loyer était de 10 000 EEK (environ 639 EUR) par an, soit 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha). L'offre d'AS Tartu Agro prévoyait également la prise en charge de la taxe foncière de 85 000 EEF (environ 5 432 EUR) et des investissements susceptibles d'atteindre 5 millions d'EEK (environ 320 000 EUR) par an. AS Tartu Agro proposait également de signer le contrat de bail pour une durée comprise entre 10 et 25 ans.

(21) Le procès-verbal du comité d'évaluation montre en outre que le second soumissionnaire, Aiu Põllumajanduse OÜ, avait également présenté un dossier de candidature. Cependant, il y manquait la décision du conseil d'administration de la société de participer à l'appel d'offres ainsi que la fiche d'immatriculation de la société à responsabilité limitée au registre central du commerce d'Estonie. En outre, le plan d'affaires était considéré comme ne répondant pas à certaines conditions du point de vue de l'analyse et des plans. L'offre portant sur le montant du loyer était de 200 EEK/ha (environ 12,78 EUR/ha) par an.

(22) C'est pour ces raisons qu'il avait été décidé d'exclure Aiu Põllumajanduse OÜ et d'engager des négociations avec AS Tartu Agro.

(23) En vue des négociations, AS Tartu Agro avait été invitée à présenter une explication du volume annuel d'investissements, y compris la liste détaillée des investissements annuels.

2.3. **Le contrat de bail**

(24) Le 16 novembre 2000, un contrat de bail a été signé entre le ministère et AS Tartu Agro pour une durée de 25 ans.

(25) Les parties se sont entendues sur un loyer de 10 000 EEK (environ 639 EUR), soit 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha).

(26) Selon le contrat de bail, AS Tartu Agro devait prendre en charge les coûts d'entretien et d'amélioration des parcelles, et notamment i) des investissements annuels d'un montant de 400 000 EEK (environ 25 565 EUR, soit 8,28 EUR/ha) en systèmes de drainage, ii) des dépenses d'entretien des terres et d'amélioration de la qualité des sols à concurrence d'un montant total de 3 981 100 EEK (environ 254 444 EUR), y compris les dépenses telles que celles à engager pour la protection des cultures (820 000 EEK), pour les engrais minéraux et organiques (au total, 3 100 000 EEK), pour le chaulage (20 000 EEK) et pour l'entretien des bas-côtés (41 000 EEK) et iii) l'acquittement de l'ensemble des taxes.

(27) Par le passé, le contrat de bail a été modifié plusieurs fois (considérants 24 et 25 de la décision d'ouverture). Le montant du loyer a été adapté trois fois: le 14 janvier 2005, il a été augmenté et porté à 80 000 EEK (5 113 EUR), le 21 mars 2007, il a été augmenté et porté à 250 000 EEK (15 978 EUR) et le 12 mai 2009 il a été augmenté et porté à 416 600 EEK (26 626 EUR), soit 136 EEK/ha (8,69 EUR/ha). Le contrat de bail est toujours valide.

2.4. **Le rapport d'expert**

(28) S'agissant des terres louées, les autorités estoniennes ont présenté, le 1er février 2016, un rapport contenant les conclusions de l'évaluation par un expert indépendant des prix de location des terres agricoles en Estonie, réalisée par une agence immobilière privée, Uus Maa Tartu büroo OÜ (ci-après le «rapport Uus Maa»). Le rapport Uus Maa rendait compte de l'expertise des 23 parcelles objet du contrat de bail.

(29) Selon ce rapport, les parcelles présentent une qualité de sol moyenne comparée à la qualité des sols en Estonie de manière générale. Toutes les parcelles sont en accès direct à partir de la voie publique. Les parcelles ne présentent pas de contraintes (par exemple, pas de nombre excessif de poteaux électriques, pas de zones marécageuses ni de zones boisées) susceptibles de limiter, dans une mesure importante, la capacité de production agricole.

(30) L'évaluation ayant donné lieu au rapport reposait sur une comparaison des prix, à savoir une méthode qui consiste à comparer un bien à d'autres biens présentant des caractéristiques similaires.

(31) Selon le rapport Uus Maa, le montant du loyer des terres agricoles situées dans le comté de Tartu se situait dans une fourchette allant de 6 à 10 EUR/ha pour la période 2000-2004. Avant que l'Estonie n'adhère à l'Union européenne, en 2004, et qu'elle ne puisse disposer des subventions agricoles, il n'existait que peu de contrats de bail concernant des zones cultivées. Les contrats de bail existants étaient, dans leur grande majorité, formulés en termes généraux et aucune nuance particulière n'était généralement ajoutée aux conditions et termes contractuels. Les contrats étaient généralement signés pour une durée pouvant aller jusqu'à cinq ans et ils ne stipulaient pas d'augmentation annuelle du loyer. Aucun loyer n'était perçu sur les tourbières, sur les polders ni sur les zones inondables (appelés «autres terres»), qui n'étaient pas des biens visés par le marché locatif.

([4]) Procès-verbal du comité d'évaluation du 27.7.2000.

(32) Au cours de la période 2005-2009, le montant annuel du loyer des terres agricoles situées dans le comté de Tartu a augmenté, passant à 10-20 EUR/ha. Les contrats de bail commençaient à inclure des clauses portant sur l'entretien des parcelles, notamment sur l'entretien des systèmes de drainage. Cependant, l'utilisation d'engrais, le chaulage et l'entretien des bas-côtés n'étaient pas prévus dans les contrats de bail car, de manière générale, ces activités relèvent de la responsabilité du locataire et font partie de son activité de production. La durée générale des contrats de bail était fixée à cinq ans. Pour cette période, les contrats ne stipulaient généralement pas de coefficient d'augmentation annuelle du loyer et aucun loyer n'était versé sur les autres terres.

(33) Au cours de la période 2010-2014, le montant annuel des loyers a encore augmenté, pour atteindre 25-60 EUR/ha. Les contrats de bail ont commencé à prévoir une augmentation annuelle automatique de 5 % du montant du loyer. Ils contenaient également des clauses réglementant l'utilisation des terres afin de préserver la qualité des sols, concernant notamment le respect de conditions agrotechniques, etc. La durée générale des contrats de bail était fixée à cinq ans. Un marché locatif s'est également fait jour pour les autres terres, avec un loyer annuel d'environ 10 EUR/ha.

(34) En outre, le rapport Uus Maa contient une évaluation des autres obligations, comme l'acquittement des taxes, l'entretien et l'amélioration des parcelles (voir le considérant 26), faites à AS Tartu Agro au titre du contrat de bail. Selon le rapport, les contrats de bail du début des années 2000 étaient relativement rudimentaires et formulés en termes généraux. Ils prévoyaient uniquement le prix et les conditions de paiement et aucune obligation particulière n'était faite aux locataires.

(35) Plus tard (surtout à partir de 2005), l'obligation faite au locataire d'acquitter la taxe foncière et les autres taxes liées à la localisation a été ajoutée aux contrats de bail. L'entretien des systèmes de drainage et des bas-côtés (entretien courant) ont, pour des raisons évidentes, été inclus dans les contrats à titre d'obligation du locataire en tant qu'utilisateur et bénéficiaire.

(36) Selon le rapport Uus Maa, la construction d'un nouveau système de drainage est un investissement dans les actifs du propriétaire. Un tel investissement représente une charge importante qui vient s'ajouter au paiement du loyer et, à ce titre, il est habituellement précisé séparément dans les contrats de bail. En 2010-2011, des dispositions relatives à l'utilisation prévue des terres et à une démarche prudente en matière agronomique ont commencé à être ajoutées dans les contrats de bail. Ces dispositions ne sont pas formulées en termes pécuniaires mais en termes généraux et chaque locataire décide de la manière dont il les met en œuvre, en fonction du type de culture concerné et de la nature et de la localisation des terres louées.

(37) Ainsi, le rapport Uus Maa concluait qu'il n'était pas usuel d'ajouter aux contrats de bail, sous une forme pécuniaire mesurable, des obligations telles que celles faites à AS Tartu Agro, à savoir des dispositions relatives aux investissements à consentir dans les systèmes d'entretien ou dans l'amélioration foncière sous la forme de dépenses engagées vers la protection des cultures et/ou pour l'achat d'engrais minéraux et organiques. Par ailleurs, le rapport Uus Maa ne traite pas du contrat de bail entre AS Tartu Agro et le ministère s'agissant de sa durée et du nombre d'hectares loués, sauf à indiquer qu'il était important de préserver l'utilisation des terres aux fins de l'objet prévu, notamment concernant la fertilité des sols considérant la durée, longue, du contrat.

(38) Enfin, le rapport Uus Maa conclut que la liquidité de l'actif peut être considérée comme étant élevée compte tenu de la localisation, de la taille et de l'état des terres, mais fait remarquer que le résultat de l'évaluation est d'une exactitude moyenne et que le loyer réel sur le marché peut varier de plus ou moins 20 % par rapport à celui indiqué dans le rapport (voir les considérants 29-37).

2.5. **Autres sources des prix du marché**

(39) Le 17 avril 2019, les autorités estoniennes ont présenté des données statistiques provenant du Bureau estonien de la statistique (ci-après le «Bureau de la statistique») sur les prix de marché des loyers des terres agricoles. Depuis 2009, le Bureau de la statistique publie le montant des loyers des terres agricoles. Le Bureau de la statistique est un organisme public qui recueille et publie des statistiques nationales et, entre autres, le prix de la location par hectare de zone agricole utilisée. La méthodologie statistique appliquée par le Bureau de la statistique aux montants de loyer des terres agricoles repose sur une méthodologie approuvée par EURostat ([5]). Les montants de loyer présentés ci-dessous sont des moyennes statistiques.

([5]) https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/apri_lpr_esms.htm

Tableau

Montant du loyer des terres agricoles (EUR/ha)

Comté	Type de terres	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Total Estonie	Total terres agricoles	21	25	26	35	40	48	52	52	58
	Arables					43	50	55	54	60
	Prairies permanentes					30	38	38	40	47
Tartu	Total terres agricoles					50	56	63	61	
Comté	Arables					52	58	65	61	
	Prairies permanentes					39	44	45	62	

Source: www.stat.ee

2.6. **Motifs justifiant l'ouverture de la procédure**

(40) Dans sa décision d'ouverture, la Commission ne pouvait exclure que la mesure en cause puisse constituer une aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE. Plus particulièrement, la Commission se posait la question de savoir si le montant du loyer payé par AS Tartu Agro était inférieur au prix du marché, procurant par là même un avantage économique à cette société.

(41) Afin d'examiner si l'opération économique réalisée par un organisme public confère un avantage sur l'autre partie, il convient d'apprécier si l'opération a eu lieu dans les conditions normales du marché. Dans ce contexte, lorsque des actifs sont loués dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres ouverte, transparente, non discriminatoire et inconditionnelle, conformément aux principes relatifs aux marchés publics ([6]), on peut en général présumer que ces opérations sont conformes aux conditions du marché. La Commission ne pouvait, dans la décision d'ouverture, conclure que la procédure d'appel d'offres était transparente, non discriminatoire ou inconditionnelle (voir le considérant 58 de la décision d'ouverture). En outre, le rapport indépendant Uus Maa soumis par les autorités estoniennes semblait indiquer que le loyer versé par AS Tartu Agro était inférieur au prix du marché. Par conséquent, il ne pouvait être exclu qu'un avantage ait été octroyé à AS Tartu Agro.

(42) En outre, l'avantage semblait être sélectif étant donné que les terres louées concernaient une seule entreprise, à savoir AS Tartu Agro. Les autres éléments de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE, à savoir le recours à des ressources d'État, les aides accordées à des entreprises, la distorsion de la concurrence et les effets sur les échanges semblaient également être satisfaits (voir les considérants 43 à 45 et 65 à 67 de la décision d'ouverture).

(43) La Commission se posait également la question de savoir si la mesure pouvait être considérée comme compatible étant donné qu'une aide d'État sous la forme de fermages indûment bas constitue une aide au fonctionnement dans la mesure où elle réduit les coûts d'exploitation normaux du bénéficiaire. Une aide au fonctionnement est considérée à première vue comme incompatible avec le marché intérieur, notamment au titre de l'article 107, paragraphe 3, point c), du TFUE ([7]).

3. **OBSERVATIONS DE L'ESTONIE**

(44) L'Estonie estime que la location des terres agricoles à AS Tartu Agro ne constitue pas une aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE.

(45) L'Estonie conteste l'hypothèse selon laquelle la procédure d'appel d'offres pourrait ne pas avoir été transparente, non discriminatoire et inconditionnelle.

([6]) Arrêt de la Cour de justice du 7 décembre 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, point 62; arrêt de la Cour de justice du 3 décembre 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, point 20. Voir également la communication interprétative de la Commission relative au droit communautaire applicable aux passations de marchés non soumises ou partiellement soumises aux directives «marchés publics» (JO C 179 du 1.8.2006, p. 2).

([7]) Arrêt du 19 septembre 2000, Allemagne/Commission, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, point 30; arrêt du 9 juin 2011, Comitato «Venezia vuole vivere»/Commission, ECLI:EU:C:2011:368, point 136, affaires jointes C-71/09 P, C-73/09 P et C-76/09 P; arrêt du 8 juin 1995, Siemens/Commission, T-459/93, EU:T:1995:100, point 48.

(46) Premièrement, le droit national en vigueur à l'époque de la signature du contrat a été respecté durant la procédure d'appel d'offres. La procédure de location de terres appartenant à l'État était réglementée par la loi sur les actifs de l'État ([8]) (Riigivaraseadus) et a été mise en œuvre conformément au règlement n° 285 du gouvernement de la République du 1er août 1995 portant approbation des règles applicables à l'octroi du droit d'utiliser des actifs de l'État (Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine) ([9]) (ci-après les «règles»).

(47) S'agissant de la transparence et de la non-discrimination, les autorités estoniennes expliquent que la société Aiu Põllumajanduse OÜ a été exclue des négociations car elle ne remplissait pas les conditions énoncées dans l'annonce de l'appel d'offres (voir les considérants 21 et 22). Plus particulièrement, son dossier de candidature ne contenait ni décision de son conseil d'administration de participer à l'appel d'offres ni fiche d'immatriculation de la société au registre du commerce, ce qui aurait démontré sa capacité juridique. Le fait qu'il était obligatoire de présenter ces documents ressortait clairement des paragraphes 32 et 55 des règles. Ces documents sont nécessaires pour permettre à l'autorité chargée de la procédure d'appel d'offres de s'assurer que l'entreprise existe réellement et que la personne [physique] qui soumet l'offre est autorisée à représenter la personne morale.

(48) Aiu Põllumajanduse OÜ n'a pas fourni ces informations et, dès lors, le ministère s'est trouvé dans l'obligation d'exclure cette société de l'appel d'offres, conformément au paragraphe 33 des règles. Par conséquent, selon les autorités estoniennes, la procédure d'appel d'offres n'était entachée ni de discrimination, ni d'absence de transparence.

(49) S'agissant du plan d'affaires, les autorités estoniennes expliquent qu'aucune condition particulière ne s'appliquait en 2000, mais qu'il est normal qu'un plan d'affaires comporte des parties présentant une idée commerciale, les ressources, des prévisions financières (y compris une analyse coûts/avantages), une évaluation des risques, etc. Le but était, en exigeant un plan d'affaires, de permettre d'apprécier la vision et les possibilités du soumissionnaire quant à l'utilisation des terres agricoles, y compris l'entreposage de la réserve nationale de semences et la propagation de variétés de semences à haut rendement conformément aux normes de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) sur la base des prévisions financières fournies.

(50) Selon les autorités estoniennes, le plan d'affaires d'AS Tartu Agro contenait les informations demandées aux fins des décisions à prendre. Il énonçait les objectifs stratégiques de l'entreprise et les conditions nécessaires à la réalisation de ces objectifs, des informations sur la situation financière et le personnel de l'entreprise, la description détaillée des projets, les principes de commercialisation, des prévisions financières et une évaluation des risques.

(51) Le plan d'affaires d'Aiu Põllumajanduse OÜ ne contenait aucune explication sur la manière dont l'entreprise entendait réaliser sa vision. Le rapport du comité d'évaluation indique comme suit: «Le plan d'affaires présenté ne remplit pas les conditions; il n'inclut ni analyse ni planification que ce soient. Le loyer proposé est de 200 EEK/ha, mais il n'apparaît pas clairement de quelle manière le versement du loyer sera assuré». Les autorités estoniennes ont donc jugé qu'elles ne pouvaient être assurées de ce que la situation financière, l'expérience et la capacité d'Aiu Põllumajanduse OÜ lui permettraient de payer le loyer qu'elle proposait tout au long de la durée du contrat de bail. De même, elles ne comprenaient pas clairement de quelle manière Aiu Põllumajanduse OÜ pourrait garantir que les conditions énoncées dans l'annonce de l'appel d'offres seraient remplies.

(52) S'agissant de la question de savoir si l'appel d'offres était inconditionnel, les autorités estoniennes indiquent que la décision d'imposer une condition supplémentaire dans l'appel d'offres, selon laquelle l'activité de production agricole d'AS Tartu Agro devrait être maintenue, n'était pas soumise à condition. Cette condition énoncée dans l'avis d'appel à la concurrence ne visait pas les activités d'AS Tartu Agro en tant que société, mais elle était liée plutôt à la production agricole de celle-ci, à savoir la nécessité et l'obligation de propager certaines variétés particulières de semences à haut rendement, qui répondent aux normes de l'OCDE, et de les entreposer pour la réserve nationale de semences. En conséquence, selon les autorités estoniennes, cette condition était objectivement justifiée.

(53) En outre, selon les autorités estoniennes, la condition de propager et d'entreposer des semences était objective et permettait à l'ensemble des parties intéressées de participer à l'appel d'offres. Aucune méthode particulière n'était prescrite aux participants à l'appel d'offres. Au contraire, le but était de veiller à ce qu'un éventail aussi large que possible d'entreprises agricoles puisse participer à l'appel d'offres. Ainsi, le ministère n'avait pas fixé de limites de temps ou d'espace pour remplir la condition de maintien de la production agricole et chaque partie entendant participer à l'appel d'offres avait la possibilité de décider elle-même de la manière dont elle s'acquitterait de l'obligation de propager et d'entreposer les variétés de semences en question.

([8]) Loi sur les actifs de l'État, RT I 1995, 22, 327.

([9]) Règlement n° 285 du gouvernement de la République du 1er août 1995 portant approbation des règles applicables à l'octroi du droit d'utiliser des actifs de l'État, RT I 1995, 65, 1091.

(54) À l'origine, cette condition de propagation de semences, qui répondent aux normes de l'OCDE, et d'entreposage de celles-ci pour la réserve nationale de semences, avait été introduite sur le fondement du décret n° 55 du ministre de l'agriculture du 30 avril 1997. Ce décret imposait la propagation et l'entreposage des semences à la société à laquelle AS Tartu Agro a succédé, l'exploitation agricole d'État de Tartu.

(55) Au vu de ce qui précède, les autorités estoniennes considèrent que la procédure d'appel d'offres a été mise en œuvre de manière transparente, non discriminatoire et inconditionnelle.

(56) Les autorités estoniennes font valoir par ailleurs que le montant du loyer était comparable au prix du marché et ce pour les raisons exposées ci-après. Premièrement, la qualité des terres n'a pas été correctement prise en compte dans la décision d'ouverture, car au moins 12,34 % des terres louées ne sont pas aptes à la production agricole. Plus précisément, 377,92 ha au total consistent en i) 42,4 ha de terres boisées, ii) 260,5 ha de prairies permanentes [à savoir la zone inondable du fleuve Emajõgi (prairies naturelles)] et iii) 75,02 ha de routes, de chemins et de fossés entre parcelles cadastrales. Les parcelles cadastrales présentent également des routes, des chemins et des fossés dont la superficie totale n'a pas été arpentée;

(57) Deuxièmement, au moment de l'appel d'offres, les producteurs agricoles d'Estonie se caractérisaient par une capacité économique très faible. Selon les informations disponibles en 2001, la taille moyenne d'une exploitation agricole était de 15,6 ha. Au total, 24 exploitations étaient d'une taille supérieure à 2 000 ha, dont huit seulement correspondaient à l'objet de l'appel d'offres dans la mesure où elles disposaient d'une zone agricole utilisée dépassant les 3 000 ha. En conséquence, seuls quelques producteurs agricoles, en nombre très limité, étaient intéressés par la prise à bail de plus de 3 000 ha de terres agricoles à utiliser aux fins prévues, prêts à prendre le risque et en ayant la capacité.

(58) Troisièmement, l'absence d'un marché locatif limitait également le montant possible du loyer. À l'époque où le contrat de bail a été signé, l'utilisation des terres était généralement autorisée à titre non onéreux pour éviter que celles-ci ne soient abandonnées. Pour cette raison, le ministère devait se montrer à la fois raisonnable et souple dans la formulation de ses exigences.

(59) Quatrièmement, les autorités estoniennes affirment que l'ensemble des dépenses engagées par AS Tartu Agro (comme indiqué au considérant 26) devraient être considérées comme revenu locatif du ministère.

(60) À cet égard, les autorités estoniennes rappellent que les investissements dans le système de drainage ne sont pas facultatifs mais qu'ils sont imposés par le contrat de bail et par la loi. Conformément à l'article 16, paragraphe 1, de la loi sur l'amélioration foncière (Maaparandusseadus) ([10]) en vigueur à l'époque, le maintien d'un système d'amélioration foncière était une obligation faite au propriétaire des terres, qui, en l'espèce, était l'État. Cependant, conformément au contrat de bail, AS Tartu Agro était tenue à l'obligation de conserver les parties et les servitudes et droits essentiels des terres louées dans un état témoignant d'une bonne gestion et de les remplacer, si nécessaire, sans être en droit de demander à l'État d'être remboursée du coût de ces investissements. À cet égard, les autorités estoniennes font valoir qu'il aurait été dans l'intérêt de n'importe quel investisseur privé fonctionnant dans n'importe quelles conditions de marché de transférer ces obligations et ce risque au locataire.

(61) Pour ces raisons, les autorités estoniennes affirment que les investissements dans le système de drainage devraient être considérés comme faisant partie du revenu locatif du ministère en sus du loyer à verser au titre du contrat et qu'il devrait en être tenu compte dans l'appréciation visant à déterminer si le contrat de bail est conforme aux conditions du marché.

(62) S'agissant des dépenses engagées pour l'entretien des terres et l'amélioration de la qualité des sols, les autorités estoniennes font valoir qu'elles étaient indispensables pour garantir que les terres agricoles demeurent utilisables pour une période plus longue. Sans ces dépenses, la qualité des terres agricoles louées et leur valeur sur le plan économique auraient chuté. Le fait que les dépenses engagées par AS Tartu Agro pour améliorer l'équilibre des nutriments dans le sol entraînaient une stabilisation de la fertilité des sols est confirmé par le Centre de recherche agricole. Ainsi, il était à la fois rentable et nécessaire que l'État conclue le contrat de bail sous cette forme. Les obligations revenant au locataire signifiaient que l'État n'avait pas lui-même à supporter les coûts, mais qu'il pouvait les transférer à AS Tartu Agro en sus du montant du loyer.

(63) S'agissant de l'acquittement des taxes, en application des articles 3 et 10 de la loi sur la taxe foncière ([11]) (Maamaksuseadus), la taxe foncière doit être acquittée par le propriétaire ou par l'utilisateur des terres. L'utilisateur des terres doit acquitter cette taxe si les terres n'ont pas été réenregistrées selon la procédure prévue dans la loi portant réforme foncière (Maareformi seadus). Conformément aux dispositions de cette loi, l'engagement d'acquitter la taxe foncière revenait à l'État estonien.

([10]) Loi sur l'amélioration foncière RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638

([11]) Loi sur la taxe foncière, RT I 1996, 41, 797.

(64) Les autorités estoniennes sont donc d'avis que le montant du loyer, et compte tenu du niveau des autres obligations financières, était conforme aux conditions du marché étant donné qu'il était comparable, voire dépassait, un montant de loyer sur le marché en question.

(65) Selon les autorités estoniennes, le ministère souhaitait tirer le maximum possible de recettes locatives des terres.

(66) Les autorités estoniennes considèrent par ailleurs que le choix de signer le contrat avec AS Tartu Agro, à l'issue de l'appel d'offres, n'était pas sélectif étant donné que la sélection d'AS Tartu Agro avait été effectuée d'une manière transparente, non discriminatoire et inconditionnelle. L'État a agi de manière logique dans cette procédure de sélection, avec diligence et conformément à la législation nationale en vigueur à l'époque à laquelle la procédure d'appel d'offres a été mise en œuvre. De même, les autorités estoniennes ne rejoignent pas la Commission sur l'évaluation à laquelle elle se livre, dans la décision d'ouverture, selon laquelle la mesure est susceptible de fausser la concurrence et d'affecter les échanges entre États membres. Les autorités estoniennes font valoir que la Commission n'a pas expliqué quels seraient les effets du contrat de bail ni de quelle manière précisément il fausserait la concurrence. Aussi, il n'est pas à exclure que l'éventualité selon laquelle le contrat de bail fausse la concurrence et affecte les échanges entre États membres soit purement hypothétique.

(67) Enfin, les autorités estoniennes arguent que, même si la Commission est d'avis que les conditions visées à l'article 107, paragraphe 1, du TFUE, sont satisfaites, les mesures ou les opérations liées à une aide d'État intervenues avant l'enregistrement de la plainte, le 28 juillet 2014, ne peuvent faire l'objet de revendications.

4. **OBSERVATIONS DES PARTIES INTÉRESSÉES**

Observations d'AS Tartu Agro

(68) AS Tartu Agro affirme ne pas avoir reçu d'aide d'État illégale du gouvernement estonien en 2000 puisqu'elle considère ne pas avoir bénéficié d'un quelconque avantage économique à quelque moment que ce soit au titre du contrat de bail.

(69) Selon AS Tartu Agro, le contrat de bail a été conclu dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres concurrentielle, transparente, non discriminatoire et inconditionnelle, conformément à la législation en vigueur à l'époque de la signature, et ce pour les raisons exposées ci-après.

(70) Les documents demandés aux fins de la participation à l'appel d'offres étaient précisés au paragraphe 32 des règles.

(71) S'agissant de la question de savoir si l'appel d'offres était inconditionnel, AS Tartu Agro mentionne l'importance de s'assurer que la société avait des moyens de production, sous la forme de terres agricoles, avant la vente de ses actions en 2001 (voir le considérant 12). Sinon, personne n'aurait souhaité se porter acquéreur des actions d'AS Tartu Agro, avec pour résultat que la valeur de celles-ci serait tombée à zéro. Si tel avait été le cas, l'État n'aurait pas été un investisseur privé agissant conformément aux principes de l'économie de marché. Par conséquent, pour procéder à la vente des actions et en obtenir également le prix le plus élevé possible, la location des terres devait s'accompagner d'une condition visant le maintien des activités agricoles d'AS Tartu Agro. Selon AS Tartu Agro, cette condition était formulée de manière suffisamment indéfinie dans l'appel d'offres pour permettre à l'ensemble des soumissionnaires de proposer leur propre vision quant à la manière de la remplir.

(72) En outre, AS Tartu Agro explique que la société était d'importance stratégique pour le gouvernement estonien étant donné qu'elle avait été désignée comme centre de semences et site de formation et d'essais pour le ministère. Dans ce contexte, le 13 octobre 1997, le Conseil de l'OCDE pour les systèmes des semences a pris la décision d'admettre l'Estonie aux systèmes des semences de l'OCDE, et AS Tartu Agro a été incluse dans les systèmes des semences de l'OCDE. Par conséquent, AS Tartu Agro avait un rôle important à jouer en tant que centre de semences, à savoir veiller à la propagation de semences certifiées et préserver la réserve nationale de semences.

(73) AS Tartu Agro agit également en tant que site de formation et d'essais pour l'Université estonienne des sciences de la vie dans les domaines de la médecine vétérinaire, de l'élevage d'animaux, de la génétique animale, de la reproduction animale et de la coopération en matière de protection des plantes. Par conséquent, AS Tartu Agro était (et est encore) précieuse pour le gouvernement estonien aux fins de la mise en œuvre d'objectifs pédagogiques.

(74) Au vu de ce qui précède, AS Tartu Agro estime ne pas avoir reçu d'avantage en signant le contrat de bail.

(75) En outre, selon AS Tartu Agro, le contrat de bail remplit les conditions de marché pour les raisons suivantes:

(76) AS Tartu Agro fait valoir que les parties à un contrat de bail ne peuvent modifier le contrat ni s'en retirer à titre unilatéral, même si les conditions de marché évoluent au cours de la période de validité du contrat. Ceci est dû au droit estonien des contrats (l'article 8, paragraphe 2, de la loi sur le droit des obligations ([12])) qui dispose que les contrats sont contraignants à l'égard des parties. Par conséquent, les parties au contrat ne peuvent continuellement adapter un contrat de longue durée aux conditions du marché.

(77) AS Tartu Agro affirme en outre que le montant du loyer et les obligations supplémentaires du locataire (voir les considérants 25 et 26) sont réciproquement et inséparablement liés et doivent être vus comme un seul revenu locatif combiné réel. L'État a agi en qualité de propriétaire prudent lorsqu'il a imposé l'obligation de procéder à des investissements pour préserver la valeur des terres louées et la fertilité des sols. Selon AS Tartu Agro, l'État a agi dans ce sens pour garantir une augmentation à long terme de la valeur du foncier, ce qui témoigne du fait qu'il a agi dans le respect du principe de l'investisseur opérant dans une économie de marché.

(78) S'agissant des investissements annuels dans le système de drainage, AS Tartu Agro a investi 1 458 611 EUR au total dans l'amélioration foncière au cours des 16 premières années du contrat, soit 91 163 EUR en moyenne par an, ce qui est 3,57 fois plus que ce que prévoit le contrat de bail.

(79) L'obligation de procéder à des investissements à concurrence d'au moins 400 000 EEK (25 565 EUR) par an en renouvellement (à savoir pas uniquement en entretien) des systèmes d'amélioration foncière a été faite au locataire à une époque où de telles obligations n'étaient pas courantes, comme il en ressort du rapport Uus Maa. Par conséquent, il s'agissait d'une obligation conséquente faite au locataire en sus du montant du loyer. Pour l'État, il s'agissait manifestement d'une obligation bénéfique et importante et, partant, inévitablement liée au montant du loyer.

(80) S'agissant des dépenses engagées par le locataire pour l'entretien des terres et pour l'amélioration de la qualité des sols, AS Tartu Agro affirme que ces obligations importaient à l'État dès lors que celui-ci louait des terres pour une durée plus longue. Bien que l'amélioration de la fertilité des sols serve les intérêts du locataire, elle profite également à l'État dans la mesure où elle fait augmenter la valeur du foncier, comme l'a confirmé le Centre de recherche agricole. Pour AS Tartu Agro, cette obligation donnait lieu à une dépense de 3 981 000 EEK (254 432 EUR) par an.

(81) Selon AS Tartu Agro, les données recueillies par le réseau d'information comptable agricole montre que les coûts de production agricole par hectare en Estonie étaient en moyenne de 43,42 EUR/ha en 2000. Pour les producteurs laitiers de taille comparable à AS Tartu Agro, ces coûts s'élevaient à 28,57 EUR/ha en moyenne. Pourtant, le contrat de bail prévoyait que les coûts d'amélioration de la fertilité des sols s'élèveraient à au moins 82,36 EUR/ha, ce qui est bien supérieur à la moyenne estonienne pour cette période.

(82) Concernant les taxes, au titre de l'article 8, paragraphe 1, de la loi sur la taxe foncière ([13]), la taxe foncière doit être acquittée par le propriétaire des terres, à moins que le propriétaire et le locataire n'en soient convenus différemment.

(83) En l'espèce, les parties étaient convenues qu'AS Tartu Agro acquitterait la taxe foncière et toute autre taxe liée à l'objet du contrat de bail. Selon AS Tartu Agro, l'obligation juridique du propriétaire des terres d'acquitter la taxe foncière devenait ainsi une obligation supplémentaire faite au locataire. Dès lors, l'acquittement de la taxe doit être pris en compte dans l'appréciation du montant du loyer.

(84) AS Tartu Agro affirme par ailleurs qu'une partie importante des terres louées ne peut être utilisée à des fins de production agricole et renvoie à cet égard au rapport Uus Maa, qui indique que seuls 2 833,596 ha de ces terres sont arables. Le reste consiste en 116,58 ha de prairies naturelles, 44,06 ha de forêts, 0,3 ha de zone de circulation apaisée et 76,3348 ha d'autres terres (par exemple, des routes, des fossés et des terres immergées). En outre, quelque 283 ha de terres arables sont composés de prairies permanentes qui ne peuvent être utilisées à des fins de production agricole et pour lesquelles aucune aide agricole n'est versée à AS Tartu Agro, mais qui, selon la législation actuelle, doivent être préservées en tant que prairies permanentes. Par conséquent, seuls 2 550,596 ha sur les 3 061,9 ha de terres louées, à savoir 83,3 %, peuvent être utilisés aux fins de l'objet prévu. Les 16,7 % restant ne peuvent être utilisés à des fins de production agricole. AS Tartu Agro argue, sur cette base, que le montant réel du loyer par hectare est 16,7 % plus élevé que le montant contractuel du loyer.

([12]) Loi sur le droit des obligations, RT I, 31.12.2016, 7, disponible à l'adresse suivante: https://www.riigiteataja.ee/akt/võs

([13]) Loi sur la taxe foncière, RT I, 10.11.2016, 10, disponible à l'adresse suivante: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010

(85) En outre, le montant net du loyer prévu dans le contrat de bail a été multiplié par plus de 100 au cours des 16 premières années du contrat (passant de 0,21 EUR/ha à 27,24 EUR/ha), alors que le rapport Uus Maa indique que le prix du marché a augmenté à un rythme plus lent (multiplié par 10). AS Tartu Agro affirme également qu'il n'y a pas lieu de comparer ce contrat avec des contrats de bail dont l'objet est de portée plus modeste et la durée plus courte, car les motifs du locataire et du bailleur, tout comme, donc, l'équilibre contractuel, de tels contrats diffèrent fortement de ceux du contrat de bail contesté.

Observations du plaignant

(86) S'agissant des procédures d'appel d'offres, le plaignant attire l'attention sur le fait que les modalités de l'appel d'offres ne faisaient pas état d'obligations telles que l'acquittement de la taxe foncière, les investissements annuels dans le système de drainage et les dépenses à engager pour l'entretien des terres et pour l'amélioration de la qualité des sols (ci-après les «autres obligations»).

(87) S'agissant des dépenses liées aux obligations d'entretenir les terres et d'améliorer la qualité des sols, le plaignant argue que le ministère a reconnu ne pas avoir vérifié si AS Tartu Agro s'était acquittée de ces obligations. Par conséquent, le ministère ne peut présenter de document attestant du fait que cette dépense n'est pas incluse dans le montant du loyer. De manière générale, le plaignant est d'avis que les autres obligations ne devraient pas être prises en compte dans l'appréciation du montant du loyer.

(88) S'agissant de la taille de la parcelle, le plaignant indique que, sur la foi des données du géoportail du Conseil foncier, la taille exacte de l'objet du contrat de bail était de 3 053,59 hectares en 2016. La différence par rapport à la superficie indiquée dans le contrat de bail vient du fait que, ces dernières années, le ministère a procédé à du remembrement et au réenregistrement de certaines parcelles enregistrées, mais ces modifications n'ont pas encore été consignées dans le contrat de bail. Sur ce total, 2 831,55 ha sont des terres arables pures (92,73 %) et 1 033,00 hectares sont des prairies naturelles entretenues (3,38 %). Seule une parcelle, de 26,60 ha, est directement exclue de toute opération agricole car, en effet, elle est recouverte de forêt à 90 %. Le plaignant rappelle que le ministère a également accordé à AS Tartu Agro un permis d'exploitation forestière à des fins de production de bois d'œuvre et de construction dans le cadre de l'entretien de cette forêt.

(89) En outre, seuls 3,02 % de l'objet du contrat de bail sont des «autres terres». Cette qualification s'applique à l'ensemble des voies d'accès et des bas-côtés, des fossés latéraux, des haies de champs non cultivés, des zones vertes et des empilements rocheux présents dans l'enceinte des champs, des ponts, des digues, des ouvrages servant à l'écoulement des eaux pluviales, des zones marécageuses, etc. AS Tartu Agro a également permis à ses employés d'utiliser le bord d'une parcelle pour y créer des jardins familiaux et des serres. Par conséquent, de l'objet du contrat de bail, le total des terres agricoles utilisables dans une perspective économique représente une superficie de 2 934,85 ha (96,11 %). Pour ces raisons, le plaignant conteste la position du ministère selon laquelle pas moins de 12 % de l'objet du bail sont exclus de toute opération agricole.

(90) En outre, les données de la carte en ligne du Centre estonien des registres et de l'information agricoles (ARIB) ([14]) montre que AS Tartu Agro a fait des demandes de soutien agricole de l'Union européenne pour une superficie de 2 900,81 ha, soit 95 % de l'objet du bail. Ces demandes portent sur des paiements uniques à la surface, des paiements pour les pratiques agricoles bénéfiques pour le climat et l'environnement et une aide à la production respectueuse de l'environnement.

(91) Selon le plaignant, AS Tartu Agro a également tiré des recettes supplémentaires des terres. Les informations que le plaignant a obtenues auprès du ministère montrent que des permis d'exploitation forestière aux fins de la production d'environ 5 000 m^3 de bois d'œuvre et de construction (bouleau, épicéa, pin, tremble et aulne) ont été accordés à AS Tartu Agro entre 2000 et 2015. Les données du Centre des forêts privées ([15]) (SA Erametsakeskus) révèlent que les prix du marché du bois d'œuvre et de construction en Estonie ont fluctué entre 2004 et 2016 comme suit: le prix des grumes de bouleau, de pin et d'épicéa, entre 58 et 83 EUR/m^3, le prix des grumes d'aulne et de tremble entre 29 et 46 EUR/m^3, et le prix du bois de chauffage entre 16 et 31 EUR/m^3. Au cours des trois dernières années, le Centre de gestion des forêts d'État ([16]) a vendu le bois d'œuvre et de construction provenant de ses forêts au prix moyen de 42-46 EUR/m^3. Sur la base de ces informations, le plaignant considère qu'AS Tartu Agro a tiré des recettes du bois d'œuvre et de construction comprises entre 210 000 EUR et 230 000 EUR sur la période courant de 2000 à 2016.

(92) Qui plus est, le plaignant renvoie également aux données du Conseil foncier, selon lesquelles les prix locatifs réels sont plus élevés que ceux indiqués dans le rapport Uus Maa, dans la mesure où le fermage moyen était d'environ 200 EUR/ha dans le comté de Tartu en 2015 ([17]).

([14]) Voir également: https://kls.pria.ee/kaart/
([15]) Voir http://www.erametsa.ee/metsa-ja-puidumuuk/hinnainfo-2/
([16]) Voir http://rmk.ee/organisatsioon/aastaaruanded
([17]) Voir également: https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot

(93) En outre, le plaignant attire l'attention sur le fait que, à l'époque des procédures d'appel d'offres, AS Tartu Agro était une personne morale de droit privé appartenant à l'État à 100 %, alors que l'objet du contrat de bail - les terres agricoles - appartenait également à l'État. Le ministère avait été désigné comme ayant mandat d'aliénation des deux biens, ce qui signifie que 100 % des actions d'AS Tartu Agro et les terres constituant l'objet du contrat de bail figuraient au bilan du ministère. Par conséquent, de fait, c'est avec lui-même que le ministère menait les négociations relevant de l'appel d'offres. Le plaignant ajoute que le plan d'affaires présenté en réponse à l'appel d'offres par AS Tartu Agro révèle que la société estimait que le plus grand risque était lié aux principaux moyens de production, à savoir les terres. Si les terres tombaient entre les mains d'un autre propriétaire ou locataire, il serait impossible pour la société de maintenir ses activités de production agricole. Selon le plaignant, cela explique pourquoi l'appel d'offres contenait une condition dans le sens du maintien de la production agricole d'AS Tartu Agro. Au fond, l'objectif de l'appel d'offres était de signer un contrat de bail avec cette société.

Observations des autorités estoniennes

(94) Les autorités estoniennes indiquent ne partager aucun des arguments du plaignant.

(95) S'agissant des dépenses engagées pour l'entretien des terres et pour l'amélioration de la qualité des sols, les autorités estoniennes indiquent que, contrairement à ce qu'affirme le plaignant, ces dépenses doivent être ajoutées au montant du loyer. Premièrement, les autorités estoniennes rejettent l'argument selon lequel, à l'origine, ces conditions supplémentaires n'étaient pas énoncées dans l'annonce de l'appel d'offres. Elles l'étaient à dessein pour permettre aux soumissionnaires potentiels de présenter des offres différentes concernant le versement du montant du loyer.

(96) Deuxièmement, l'entretien des actifs par le locataire était prévu par la loi sur les baux (Rendiseadus, l'article 10, paragraphe 1) en vigueur à l'époque de la signature du contrat de bail. Dans cette affaire, les terres nécessitaient des investissements en 2000, y compris pour l'amélioration de la fertilité des sols.

(97) En outre, les autorités estoniennes indiquent que les obligations du locataire sont vérifiées par les organes administratifs agissant sous la supervision du ministère. Les autorités estoniennes indiquent également que la signature du bail n'a pas d'importance pour l'appréciation du contenu du contrat de bail.

(98) S'agissant des informations présentées par le plaignant selon lesquelles les prix locatifs réels sont plus élevés que ceux indiqués dans le rapport Uus Maa, les autorités estoniennes indiquent qu'elles ne sont pas importantes. Le Conseil foncier n'a commencé à recueillir des informations sur les affermages contrats de bail que depuis 2005 et le contrat de bail en question a été signé en 2000.

(99) S'agissant des recettes supplémentaires tirées des terres sous la forme de vente de produits issus de la forêt, les autorités estoniennes indiquent que les déclarations du plaignant sont erronées étant donné que la délivrance de permis d'exploitation forestière à des fins de production de bois d'œuvre et de construction ne peut être considérée comme équivalant à un prix moyen de vente du bois et que les recettes des ventes ne peuvent être assimilées à des bénéfices. En outre, les autorités estoniennes affirment qu'il importe peu, dans la détermination de l'existence d'une aide d'État, de savoir si AS Tartu Agro a eu la possibilité de tirer des recettes de la vente de bois issu de l'objet du bail.

(100) Enfin, les autorités estoniennes expliquent que le montant du loyer a été augmenté plusieurs fois depuis 2000 et reflète le prix du marché.

5. **APPRÉCIATION**

5.1. **Existence d'une aide — application de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE**

(101) En vertu de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE, «[s]auf dérogations prévues par les traités, sont incompatibles avec le marché intérieur, dans la mesure où elles affectent les échanges entre États membres, les aides accordées par les États ou au moyen de ressources d'État sous quelque forme que ce soit qui faussent ou qui menacent de fausser la concurrence en favorisant certaines entreprises ou certaines productions».

(102) La qualification d'aide d'État d'une mesure au sens de cette disposition nécessite donc que les conditions cumulatives suivantes soient remplies: i) la mesure doit être imputable à l'État et être financée au moyen de ressources d'État, ii) elle doit procurer un avantage à son destinataire, iii) cet avantage doit être sélectif et iv) la mesure doit fausser ou menacer de fausser la concurrence et affecter les échanges entre États membres.

Ressources d'État

(103) L'État, aux fins de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE, comprend l'ensemble des organes de l'administration publique, de l'échelon de gouvernement central au niveau administratif. Les terres en question appartiennent à l'État (voir le considérant 14) et sont louées par le ministère. Par conséquent, toute remise sur le montant du loyer constitue un transfert de ressources d'État et le contrat de bail est imputable à l'État.

Entreprise

(104) Pour constituer une aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE, la mesure doit procurer un avantage à une entreprise. Les entreprises sont des entités exerçant une activité économique, indépendamment de leur statut juridique et de leurs modalités de financement. Le fait qu'AS Tartu Agro était, à l'époque de la mise en œuvre des procédures d'appel d'offres, une société anonyme n'importe pas dans la mesure où l'ordre juridique de l'Union est neutre quant au régime de la propriété ([18]).

(105) Les activités économiques désignent l'offre de biens ou de services sur le marché. Le bénéficiaire présumé de la mesure est AS Tartu Agro. La société produit et vend des produits agricoles (voir le considérant 10) et, par conséquent, est une entreprise au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE.

Avantage

(106) Au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE, un avantage est un avantage économique qu'une entreprise n'aurait pu obtenir dans les conditions normales du marché, c'est-à-dire en l'absence d'intervention de l'État ([19]). Pour constituer une aide, la mesure doit procurer au bénéficiaire des avantages qui allègent les charges grevant normalement son budget. Si l'opération a été réalisée selon des termes favorables, dans la mesure où AS Tartu Agro payait un prix de location inférieur au prix du marché, la société a reçu un avantage au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE.

(107) Afin d'examiner si l'opération économique réalisée par un organisme public confère un avantage sur l'autre partie, il convient d'apprécier si l'opération a eu lieu dans les conditions normales du marché ([20]). Les juridictions de l'Union ont élaboré le «principe de l'investisseur en économie de marché» pour établir la présence d'une aide d'État dans les affaires concernant des investissements publics. De même, les juridictions de l'Union ont élaboré le «critère du vendeur privé» pour déterminer si une vente ou une opération comparable réalisée par un organisme public comprend une aide d'État, en examinant si un vendeur privé, agissant dans les conditions normales du marché, aurait pu obtenir le même prix, voire un meilleur prix ([21]).

(108) Lorsque la vente et l'achat d'actifs, de biens et de services ou d'autres opérations comparables comme la location d'actifs sont effectués à l'issue d'une procédure d'appel d'offres ouverte, transparente, non discriminatoire et inconditionnelle, conformément aux principes du TFUE relatifs aux marchés publics ([22]), il peut généralement être présumé que ces opérations sont conformes aux conditions du marché, pour autant qu'il soit fait usage de critères appropriés pour la sélection de l'acheteur, du vendeur ou du locataire ([23]).

(109) Dans la décision d'ouverture, la Commission a émis des doutes quant au caractère transparent, non discriminatoire et inconditionnel de la procédure d'appel d'offres mise en œuvre pour la mise en location des terres. La Commission a évalué l'appel d'offres sur la base de l'annonce de l'appel d'offres, du procès-verbal du comité d'évaluation et des observations présentées. Les offres effectivement présentées par les soumissionnaires ne sont pas disponibles.

(110) L'appel d'offres doit être transparent, afin de permettre tous les candidats intéressés d'être dûment informés de façon identique à chaque stade de la procédure. L'accessibilité des informations, un délai suffisant pour les candidats intéressés et la clarté des critères de sélection et d'attribution sont autant d'éléments déterminants pour que la procédure de sélection soit transparente.

([18]) L'article 345 du TFUE prévoit que «[l]es traités ne préjugent en rien le régime de la propriété dans les États membres.»

([19]) Arrêt de la Cour de justice du 11 juillet 1996, SFEI e.a., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, point 60; arrêt de la Cour de justice du 29 avril 1999, Espagne/Commission, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, point 41.

([20]) Arrêt de la Cour de justice du 11 juillet 1996, SFEI e.a., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, points 60 et 61.

([21]) Arrêt du Tribunal du 28 février 2012, Land Burgenland (Autriche) et République d'Autriche/Commission, affaires jointes T-268/08 et T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90.

([22]) Arrêt de la Cour de justice du 7 décembre 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, point 62; arrêt de la Cour de justice du 3 décembre 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, point 20. Voir également la communication interprétative de la Commission relative au droit communautaire applicable aux passations de marchés non soumises ou partiellement soumises aux directives marchés publics (JO C 179 du 1.8.2006, p. 2).

([23]) Point 89 de la communication de la Commission relative à la notion d'aide d'État visée à l'article 107, paragraphe 1, du TFUE (ci-après la «communication relative à la notion d'aide d'État»), JO C 262 du 19.7.2016, p. 1.

(111) Premièrement, la Commission partage la description des autorités estoniennes, à savoir que la procédure d'appel d'offres a été mise en œuvre conformément aux règles applicables à l'époque de la signature du contrat (voir le considérant 46). Les règles précisaient quels documents présenter afin d'être éligible à participer à la procédure de soumission.

(112) Ces documents étaient, conformément à l'annonce de l'appel d'offres, i) un dossier de candidature, ii) un justificatif de règlement des frais de participation, d'un montant de 1 000 EEK, iii) une offre quant au montant du loyer et iv) un plan d'affaires (voir le considérant 17). De plus, le paragraphe 32 des règles précise que les informations suivantes doivent être présentées avec l'offre: 1) le nom et le lieu de l'établissement du soumissionnaire potentiel, 2) le consentement aux conditions de la procédure d'appel d'offres, 3) des éléments prouvant le versement d'arrhes et le règlement des frais d'inscription, 4) le montant du loyer écrit en chiffres et en lettres, 5) la signature de la personne présentant l'offre ou, en cas de représentation de la personne physique ou morale, la preuve du mandat de représentation. Les conditions ci-dessus étaient accessibles au public grâce à la publication de l'appel d'offres dans les annonces officielles et par le biais du droit applicable à l'époque à laquelle a eu lieu l'appel d'offres. Par conséquent, les soumissionnaires potentiels ont eu un accès égal aux informations nécessaires concernant les critères de sélection.

(113) Les soumissionnaires ont eu suffisamment de temps pour présenter leur offre: en effet, ils disposaient de 20 jours à compter de la publication de l'appel d'offres dans les annonces officielles (voir le considérant 16).

(114) S'agissant des critères d'attribution, l'article 19, paragraphe 5, de la loi sur les actifs de l'État précisait que, dans le cas d'une procédure d'appel d'offres restreint, comme évoquée au considérant 15, un contrat est attribué à un soumissionnaire dont l'offre est considérée comme étant la meilleure de toutes celles présentées par les soumissionnaires, compte tenu à la fois du prix offert et des conditions supplémentaires imposées. Par conséquent, de manière générale, le soumissionnaire qui offre le montant de loyer le plus élevé devrait se voir attribuer le contrat de bail. Cependant, le présent appel d'offres comportait une condition supplémentaire selon laquelle l'activité de production agricole d'AS Tartu Agro devrait être maintenue. Comme évoqué aux considérants 123 à 130, on ne sait pas très bien s'il serait tenu compte de cette condition dans l'évaluation des critères d'attribution. Au vu de ce qui précède, la Commission estime que les critères d'attribution n'étaient pas clairs.

(115) Au vu de ce qui précède, la Commission conclut donc que la procédure d'appel d'offres n'était pas transparente.

(116) Pour garantir que l'opération sera conforme aux conditions de marché, il est indispensable de traiter tous les soumissionnaires de manière non discriminatoire à tous les stades de la procédure et d'effectuer l'adjudication sur la base de critères de sélection et d'attribution objectifs fixés avant le lancement de la procédure. Afin de garantir l'égalité de traitement, les critères d'attribution devraient permettre de comparer les offres et de les évaluer de manière objective.

(117) Comme indiqué au considérant 112, les critères de sélection ont été précisés dans l'annonce de l'appel d'offres et au paragraphe 32 des règles: par conséquent, la Commission peut conclure que les critères de sélection ont été fixés avant le lancement de la procédure d'appel d'offres et étaient suffisamment objectifs.

(118) S'agissant des critères d'attribution, de même que dans le cas de l'analyse visée au considérant 114, la Commission ne peut conclure au caractère objectif de la condition supplémentaire selon laquelle l'activité de production agricole d'AS Tartu Agro devrait être maintenue. Les attentes à l'endroit des soumissionnaires potentiels ne sont pas clairement énoncées, ce qui semblerait favoriser une entreprise.

(119) S'agissant de l'exclusion de l'un des soumissionnaires de la procédure d'appel d'offres, selon les informations présentées par les autorités estoniennes, l'exclusion d'Aiu Põllumajanduse OÜ de l'appel d'offres reposait sur le fait qu'il manquait certains éléments dans le dossier de candidature et dans le plan d'affaires présenté par cette société.

(120) Les autorités estoniennes ont montré qu'il ressortait clairement des règles que les soumissionnaires devaient présenter un dossier de candidature complet afin d'être invités à participer à l'appel d'offres (voir le considérant 112). Selon le procès-verbal du comité d'évaluation, il manquait dans le dossier de candidature d'Aiu Põllumajanduse OÜ la décision du conseil d'administration de la société de participer à l'appel d'offres ainsi que la fiche d'immatriculation de la société à responsabilité limitée au registre central du commerce d'Estonie. Le ministère se trouvait ainsi dans l'obligation, eu égard à la loi, d'exclure Aiu Põllumajanduse OÜ de l'appel d'offres (voir le considérant 48).

(121) Les autorités estoniennes ont également expliqué qu'un plan d'affaires complet était nécessaire aux fins de l'appréciation de la vision et des possibilités du soumissionnaire quant à l'utilisation des terres agricoles. Selon le rapport du comité d'évaluation, le plan d'affaires présenté par Aiu Põllumajanduse OÜ ne contenait ni analyse ni planification, comme l'indique le procès-verbal du comité d'évaluation. En outre, il n'apparaissait pas clairement de quelle manière le versement du loyer proposé (200 EEK/ha) serait assuré (voir le considérant 51). Au vu de ce qui précède, l'exclusion d'Aiu Põllumajanduse OÜ n'était pas discriminatoire sur la base des critères de sélection étant donné qu'il manquait dans le dossier de candidature la décision du conseil d'administration de la société de participer à l'appel d'offres ainsi que la fiche d'immatriculation de la société à responsabilité limitée au registre central du commerce d'Estonie.

(122) Cependant, en ce qui concerne la procédure d'appel d'offres de manière générale, sur la base de l'appréciation des critères d'attribution ci-dessous, la procédure d'appel d'offres était discriminatoire, car elle garantissait l'exploitation future de l'un des participants à l'appel d'offres.

(123) S'agissant du caractère conditionnel de la procédure d'appel d'offres, une telle procédure est inconditionnelle lorsqu'un acheteur potentiel est généralement libre d'acquérir les actifs, biens ou services à vendre et de les utiliser comme bon lui semble, qu'il exerce ou non certaines activités. Dès lors que la vente est subordonnée au respect par l'acheteur d'obligations particulières qui servent les pouvoirs publics ou l'intérêt collectif en général et qu'un vendeur privé n'aurait pas imposées — autres que celles qui découlent du droit national général ou de décisions des autorités d'aménagement du territoire —, l'appel d'offres ne peut être considéré comme inconditionnel ([24]).

(124) Il est établi que l'annonce de l'appel d'offres énonçait une condition particulière selon laquelle l'activité de production agricole d'AS Tartu Agro devrait être maintenue (voir le considérant 16). Selon les autorités estoniennes, cette condition ne visait pas le maintien des activités d'AS Tartu Agro en tant que société, mais elle était liée spécifiquement à la production agricole de celle-ci. À savoir, le ministère souhaitait garantir la propagation de certaines variétés particulières de semences à haut rendement répondant aux normes de l'OCDE et l'entreposage de la nécessaire réserve nationale de semences (voir le considérant 52).

(125) Selon les autorités estoniennes, la condition visant la propagation et l'entreposage des variétés de semences à haut rendement était objective et permettait à l'ensemble des parties intéressées de participer à l'appel d'offres. Aucune méthode particulière n'était prescrite aux participants à l'appel d'offres (voir le considérant 53). Cependant, la Commission relève que l'annonce de l'appel d'offres ne précisait pas que le soumissionnaire potentiel devait propager et entreposer certaines semences, elle précisait uniquement que l'activité agricole d'une société particulière — AS Tartu Agro — devait être maintenue après l'acquisition des terres louées. Il s'agit clairement d'un élément conditionnel.

(126) Cependant, même si la condition énoncée dans l'annonce de l'appel d'offres se limitait à la propagation et à l'entreposage des semences susmentionnées, l'appel d'offres devrait toujours être considéré comme conditionnel et faisant référence aux activités d'AS Tartu Agro. À savoir, la condition visant la propagation de variétés particulières de semences à haut rendement répondant aux normes de l'OCDE et l'entreposage de celles-ci (sur les terres louées) ne découle pas du droit national général. Cette obligation a été faite à AS Tartu Agro et/ou à l'exploitation agricole d'État de Taru en 1997 (voir le considérant 54) par un décret du ministre de l'agriculture. Par conséquent, cette obligation n'est pas liée aux terres louées mais aux activités d'AS Tartu Agro. De même, dans ses observations, le plaignant souligne que l'appel d'offres était important pour AS Tartu Agro (considérant 93). Par conséquent, la Commission conclut que ni la propagation et l'entreposage de semences particulières, d'une part, ni le maintien des activités agricoles d'AS Tartu Agro, d'autre part, ne découlaient du droit national, mais que ce second élément représente plutôt une condition de l'appel d'offres.

(127) S'agissant de la question de savoir si la propagation et l'entreposage de semences particulières ou la condition visant le maintien de l'activité de production agricole d'AS Tartu Agro relevaient d'une décision d'une autorité d'aménagement du territoire, la Commission estime que tel n'était pas le cas. En général, une autorité d'aménagement du territoire prépare et met en œuvre un plan d'aménagement portant sur une localité particulière et délivre notamment des permis de construire pour des parcelles foncières. L'utilisation prévue des terres louées était et est encore la production agricole de manière générale. Généralement, l'utilisation des terres prend la forme d'activités économiques telles qu'utilisations agricoles, résidentielles, industrielles, commerciales. Les terres agricoles sont définies comme des zones foncières qui sont soit arables, occupées par des cultures permanentes, soit occupées par des prairies permanentes ([25]). Les autorités d'aménagement du territoire ne définissent pas quelles cultures peuvent être pratiquées ou quelles activités agricoles peuvent être exercées sur des terres agricoles. En l'espèce, la condition a même été imposée par un décret d'un ministre à l'exploitation agricole d'État de Tartu et ne relevait donc pas d'une décision d'une autorité d'aménagement du territoire en lien avec les terres louées. De même, l'autorité d'aménagement du territoire ne peut limiter l'activité des sociétés éligibles au secteur agricole, ce que suggère la condition visant le maintien des activités agricoles d'AS Tartu Agro.

(128) En outre, le fait d'assujettir la location des terres à une condition selon laquelle l'activité de production agricole de l'une des entreprises devrait être maintenue limite clairement l'utilisation des terres par le soumissionnaire potentiel. Ainsi, renonçant à la possibilité d'obtenir le montant de loyer le plus élevé possible, l'État n'a pas agi en tant qu'opérateur privé, mais plutôt en tant qu'autorité publique guidée par des considérations de politique publique. Un opérateur privé n'étant pas soumis à ces contraintes aurait été en mesure de susciter un plus grand nombre d'offres et d'obtenir un prix plus élevé.

([24]) Point 94 de la communication relative à la notion d'aide d'État.

([25]) https://data.oecd.org/agrland/agricultural-land.htm.

(129) En outre, les observations d'AS Tartu Agro semblent confirmer que la condition introduite dans l'annonce de l'appel d'offres était liée à la tâche publique de culture de semences répondant aux normes de l'OCDE (voir les considérants 71 et 72). Ces observations montrent également que la condition introduite dans l'annonce de l'appel d'offres était importante pour la privatisation d'AS Tartu Agro. Cet argument semble être également soutenu par le plaignant (voir le considérant 93). Cependant, les opérations de mise en location des terres et de privatisation d'AS Tartu AGRO étaient deux opérations distinctes et la privatisation d'AS Tartu Agro n'est pas examinée dans la présente décision.

(130) Au vu de ce qui précède, la Commission conclut que la procédure d'appel d'offres concernant la mise en location des terres n'était pas transparente, non discriminatoire et inconditionnelle et, à ce titre, qu'elle ne remplissait pas les conditions nécessaires à une conclusion de l'opération en conformité avec les conditions de marché.

(131) En outre, il est nécessaire de déterminer si la location des terres à AS Tartu Agro par le ministère était conforme aux conditions de marché sur la base de l'avis de l'expert repris dans le rapport Uus Maa visé au considérant 28 et des données présentées par les autorités estoniennes, visées au considérant 39 ([26]). Il convient donc, en premier lieu, d'examiner si le montant du loyer, qui ne comprend que le loyer et non les autres dépenses telles que la taxe foncière et l'entretien, versé par AS Tartu Agro était au niveau du montant moyen du loyer des terres agricoles en Estonie tout au long de la durée du bail. S'agissant des autres obligations d'AS Tartu Agro, elles seront appréciées à l'étape suivante.

(132) En établissant le prix du marché du montant du loyer, la Commission examinera les estimations possibles disponibles: i) un rapport sur les prix locatifs produit par une agence immobilière privée, Uus Maa (voir le considérant 28), ii) les données du Bureau de la statistique (voir le considérant 39).

(133) La Commission estime que le rapport Uus Maa fournit des estimations plausibles, bien que prudentes, du montant des loyers dans le comté de Tartu au cours de la période courant de 2000 à 2014. S'agissant des données du Bureau de la statistique, les estimations du marché pour les années 2015 à 2017 sont les prix moyens des loyers rapportés et ne constituent pas une évaluation experte du prix de la location des terres. Ces estimations ne tiennent pas compte des caractéristiques particulières des terres louées d'AS Tartu Agro.

(134) Selon le rapport Uus Maa, le montant du loyer des terres agricoles situées dans le comté de Tartu était compris entre 6 et 10 EUR/ha au cours de la période 2000-2004 (voir le considérant 31). AS Tartu Agro a versé un montant de loyer de 0,20 EUR/ha, qui ne comprend que le loyer et non les autres dépenses telles que la taxe foncière et l'entretien (voir le considérant 25), en 2000: le montant du loyer versé par AS Tartu Agro est donc inférieur au prix du marché.

(135) Selon le rapport Uus Maa, au cours de la période courant de 2005 à 2009, le montant du loyer des terres agricoles situées dans le comté de Tartu a augmenté, passant de 10 EUR/ha à 20 EUR/ha (voir le considérant 32). Selon les autorités estoniennes, le montant du loyer d'AS Tartu Agro a été augmenté le 14 janvier 2005, passant à 1,66 EUR/ha, et le 21 mars 2007, passant à 5,21 EUR/ha. Le montant du loyer d'AS Tartu Agro était également inférieur au prix du marché au cours de cette période.

(136) Au cours de la période courant de 2010 à 2014, les prix de la location ont encore augmenté, se situant dans une fourchette comprise en 25 EUR/ha et 60 EUR/ha selon le rapport (voir le considérant 35). Le montant du loyer versé par AS Tartu Agro a été augmenté le 12 mai 2009, passant à 8,68 EUR/ha (voir le considérant 25); toutefois, il semble également être resté inférieur au prix du marché au cours de la période courant de 2010 à 2014.

(137) Sur la foi des données présentées par les autorités estoniennes, en 2015, le montant moyen du loyer des terres agricoles en Estonie était de 52 EUR/ha et de 55 EUR/ha pour les terres arables (voir le considérant 39, Tableau). Dans le comté de Tartu, où les terres louées d'AS Tartu Agro sont situées, ce montant était de 63 EUR/ha et de 65 EUR/ha. Selon les autorités estoniennes, AS Tartu Agro versait un montant de loyer de 26,86 EUR/ha. Par conséquent, le montant du loyer d'AS Tartu Agro était inférieur au prix du marché en 2015.

(138) En 2016, le montant moyen du loyer des terres agricoles et des terres arables en Estonie était de 52 EUR/ha et de 54 EUR/ha respectivement (voir le considérant 39, Tableau). Dans le comté de Tartu, ce montant était de 61 EUR/ha et de 61 EUR/ha respectivement. Selon les autorités estoniennes, AS Tartu Agro versait un montant de loyer de 27,30 EUR/ha. Par conséquent, le montant du loyer d'AS Tartu Agro était inférieur au prix du marché également en 2016.

(139) En 2017, le montant moyen du loyer des terres agricoles et des terres arables en Estonie était de 58 EUR/ha et de 60 EUR/ha respectivement (voir le considérant 39, Tableau). Il n'y a pas de données sur le comté de Tartu pour cette année-là. Selon les autorités estoniennes, AS Tartu Agro versait un montant de loyer de 27,28 EUR/ha. Par conséquent, le montant du loyer d'AS Tartu Agro était, à lui seul, inférieur au prix du marché en 2017 également.

(140) Sur la foi de ces chiffres, le montant du loyer à lui seul a été inférieur au prix du marché tout au long de la période courant de 2000 à 2017.

([26]) Arrêt du Tribunal du 28 février 2012, Land Burgenland (Autriche) et République d'Autriche/Commission, affaires jointes T-268/08 et T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, point 72.

(141) Les autres obligations énoncées au contrat, à savoir i) les investissements annuels dans les systèmes de drainage, ii) les dépenses à engager pour l'entretien des terres et pour l'amélioration de la qualité des sols, y compris des dépenses telles que celles destinées à la protection des cultures, aux engrais minéraux et organiques, au chaulage et à l'entretien des bas-côtés, et iii) l'acquittement de l'ensemble des taxes (considérant 26) seront appréciées ci-après.

(142) Les autorités estoniennes arguent que l'ensemble des obligations susmentionnées incombant au locataire devraient être prises en compte dans l'appréciation du revenu locatif.

(143) La Commission peut accepter cet argument concernant une partie des investissements annuels dans le système de drainage (considérants 36, 60 et 79). En application de l'article 16, paragraphe 1, de la loi sur l'amélioration foncière (Maaparandusseadus) en vigueur à l'époque, le maintien d'un système d'amélioration foncière incombait au propriétaire des terres. Cependant, la base juridique susmentionnée renvoie au maintien du système d'amélioration foncière de manière générale et ne précise pas, par exemple, les conditions minimales applicables aux systèmes d'amélioration foncière ni ne réglemente les investissements dans les nouveaux systèmes de drainage. En l'espèce, selon le ministère, AS Tartu Agro a procédé aux investissements à hauteur du montant fixé au contrat sans se faire rembourser par l'État. Mais s'agissant du montant de ces investissements, il semble qu'il ait été proposé par AS Tartu Agro et non imposé à celle-ci (voir les considérants 77 à 79). Selon le procès-verbal du comité d'évaluation, l'offre initiale d'AS Tartu Agro concernant le montant du loyer était de 10 000 EEK (environ 639 EUR) par an, soit 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha); elle prévoyait en outre l'acquittement de la taxe foncière de 85 000 EEK (environ 5 432 EUR) et des investissements pouvant aller jusqu'à 5 millions d'EEK (environ 320 000 d'EUR) par an (voir le considérant 20). À l'issue des négociations restreintes, le montant du loyer a été fixé au niveau proposé dans l'offre initiale (voir le considérant 25) et les autres obligations l'ont été comme suit: i) investissements annuels d'un montant de 400 000 EEK (environ 25 565 EUR, soit 8,28 EUR/ha) dans les systèmes de drainage, ii) dépenses à engager pour l'entretien des terres et pour l'amélioration de la qualité des sols d'un total de 3 981 100 EEK (environ 254 444 EUR) et iii) acquittement de l'ensemble des taxes (voir le considérant 26). En outre, AS Tartu Agro fait valoir qu'elle a investi bien plus dans le système de drainage, à savoir 3,57 fois plus que ce qui était prévu dans le contrat de bail (voir le considérant 78). Dès lors, cela semble suggérer que le montant des investissements dans le système de drainage provenait d'AS Tartu Agro et n'était définitivement pas requis par un texte et n'avait pas été imposé uniquement par l'État, compte tenu notamment du fait que la procédure d'appel d'offres n'était pas transparente, non discriminatoire et inconditionnelle (voir le considérant 130).

(144) En outre, les investissements de cette sorte sont à plus long terme comparés, par exemple, aux investissements dans la protection des cultures et dans les engrais minéraux, qui doivent être réalisés tous les ans. Dans le même temps, le preneur AS Tartu Agro profitait également de ces investissements, qui contribuaient à une meilleure utilisation des terres. La Commission note que le contrat de bail était d'une durée, longue, de 25 ans: par conséquent, ces investissements profitaient également largement à AS Tartu Agro, l'utilisateur des terres, compte tenu du fait que, de manière générale, le drainage des terres agricoles ajoute de la valeur à la production et optimise le rendement des variétés cultivées pour le producteur ([27]). Il augmente le potentiel de rendement, ce qui signifie que des sols bien drainés optimisent le taux de croissance des cultures. En outre, un système de drainage réduit les coûts variables de la production puisque des sols bien drainés nécessitent moins d'engrais et moins de pesticides. En outre, des sols bien drainés permettent aux engins agricoles de fonctionner de manière efficace, réduisant ainsi, par exemple, la consommation de diesel et, en conséquence, les coûts du producteur. Cependant, la Commission reconnaît que l'État était déchargé de certains coûts (entretien) qu'il aurait sinon eu à supporter en tant que propriétaire des terres, tout en profitant pourtant d'une augmentation possible de la valeur du foncier. Par conséquent, contrairement à sa conclusion dans la décision d'ouverture (voir le considérant 61 de la décision d'ouverture), la Commission estime que les investissements dans le système de drainage doivent être en partie pris en compte à titre de revenu de l'État. Compte tenu des arguments susmentionnés, la Commission juge que l'ajout de la moitié des investissements dans le système de drainage au revenu locatif du ministère représente une estimation prudente du revenu locatif supplémentaire du ministère, considérant notamment que, de manière générale, les bénéfices de ces investissements favorisaient largement AS Tartu Agro et le montant des investissements dépassait ce qui était requis par la loi. Au vu de ce qui précède, la moitié des investissements annuels doivent être considérés comme faisant partie du revenu locatif du ministère.

(145) Cependant, la Commission juge que les dépenses engagées pour l'entretien des terres et l'amélioration de la qualité des sols sont dans l'intérêt du locataire étant donné qu'elles sont le plus souvent liées aux coûts des intrants de production tels que la protection des cultures (pesticides) et les engrais minéraux et organiques (voir également le considérant 36). De manière générale, ces intrants sont utilisés pour chaque période de végétation et leur type dépend de la variété cultivée. Par conséquent, ils font partie de l'activité de production annuelle d'AS Tartu Agro et, en substance, profitent uniquement à AS Tartu Agro puisqu'ils accroissent, par exemple, le rendement des variétés qu'elle cultive. Par conséquent, la Commission ne partage pas les arguments des autorités estoniennes (considérant 62) et d'AS Tartu Agro (considérants 80 et 81). En outre, si l'État avait décidé d'utiliser les terres à d'autres fins (par exemple, pour construire des maisons sur les parcelles compte tenu de la proximité de la deuxième

([27]) http://www.fao.org/3/w7224e/w7224e05.htm

plus grande ville d'Estonie, Tartu), l'utilisation passée de pesticides et d'engrais aurait eu une incidence limitée sur la valeur du foncier. De plus, compte tenu de la longue durée du bail — 25 ans —, le principal bénéficiaire est l'utilisateur des terres, à savoir AS Tartu Agro. En outre, comme l'indique le plaignant, l'État n'a pas vérifié si AS Tartu Agro s'était acquitté de ces obligations (voir le considérant 87). Au vu de ce qui précède, la Commission conclut que les dépenses engagées pour l'entretien des terres et pour l'amélioration de la qualité des sols, d'un total d'environ 254 444 EUR, ne devraient pas être considérées comme faisant partie du revenu locatif de l'État.

(146) Les taxes ne constituent généralement pas un revenu locatif en tant que tel puisqu'elles sont acquittées par le propriétaire des actifs à l'État. Cependant, en l'espèce, AS Tartu Agro a payé les taxes au nom du propriétaire des terres (l'État), comme l'ont affirmé les autorités estoniennes et AS Tartu Agro (considérant 63 et considérants 82 et 83 respectivement) et, partant, l'État n'avait pas à supporter de dépenses pour ce poste. Par conséquent, contrairement à ce qui figure dans la décision d'ouverture (voir le considérant 61 de la décision d'ouverture), les montants annuels de taxe foncière acquittés par AS Tartu Agro doivent être considérés comme faisant partie du revenu locatif du ministère.

(147) Même si le montant du loyer est augmenté par les éléments constitutifs suivants exposés précédemment - la moitié des investissements dans le système de drainage et les taxes acquittées par AS Tartu Agro -, le revenu locatif reste inférieur au montant du loyer du marché.

(148) Au vu de ce qui précède, le montant du loyer versé par AS Tartu Agro a été inférieur au prix du marché tout au long de la période courant de 2000 à 2017. De plus, compte tenu du fait que la procédure d'appel d'offres n'était pas transparente, non discriminatoire et inconditionnelle, la Commission conclut donc que la location des terres par le ministère à AS Tartu Agro procurait un avantage à celle-ci.

Sélectivité

(149) Comme la Cour l'a indiqué, lorsqu'une aide individuelle est en cause, l'identification de l'avantage économique permet, en principe, de présumer de sa sélectivité ([28]). La Commission ne partage pas les arguments des autorités estoniennes, selon lesquels la mesure n'était pas sélective (considérant 66). À cet égard, la mesure procurait un avantage uniquement à AS Tartu Agro puisque les terres publiques en question n'étaient louées qu'à cette entreprise (voir considérant 14). Cette décision était l'aboutissement d'une procédure d'appel d'offres qui n'était pas transparente, non discriminatoire et inconditionnelle (voir les considérants 110 à 130). Par conséquent, la condition de sélectivité est remplie.

Distorsion de la concurrence et effets sur les échanges

(150) La mesure doit être susceptible de fausser la concurrence et d'affecter les échanges entre États membres pour être considérée comme une aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE.

(151) Selon la jurisprudence de la Cour de justice, le simple fait que la compétitivité d'une entreprise soit renforcée par rapport à des entreprises concurrentes par l'octroi d'un avantage économique qu'elle n'aurait pas reçu dans l'exercice normal de son activité indique qu'il y a risque de distorsion de concurrence. Par conséquent, toute aide octroyée à AS Tartu Agro sous la forme d'un loyer réduit permettrait à la société d'augmenter ou à tout le moins de maintenir ses activités en conséquence de cette aide. L'aide est donc susceptible de limiter les possibilités pour les autres entreprises.

(152) Selon la jurisprudence de la Cour de justice, l'aide accordée à une entreprise est considérée comme affectant les échanges entre États membres lorsque cette entreprise opère sur un marché ouvert aux échanges intra-UE. Le bénéficiaire opère sur les marchés laitier, de la viande et des céréales (voir le considérant 10) sur lesquels ont lieu des échanges intracommunautaires. En 2018, la valeur des exportations estoniennes dans les échanges intra-UE (EU-28) concernant la production de viande et la production laitière s'élevait à 51 millions d'EUR pour la première et à 177 millions d'EUR pour la seconde ([29]). Les filières concernées sont ouvertes à la concurrence à l'échelle de l'Union européenne et, dès lors, sensibles à toute mesure prise en faveur de la production d'un ou de plusieurs États membres. Contrairement aux autorités estoniennes (considérant 66), la Commission estime, à la lumière des considérations qui précèdent, que la mesure est susceptible de fausser la concurrence et d'affecter les échanges entre États membres.

(153) L'ensemble des conditions nécessaires énoncées à l'article 107, paragraphe 1, du TFUE, étant remplies, la Commission conclut que la mesure en cause constitue une aide d'État. Par conséquent, l'avantage doit être quantifié.

([28]) Voir l'arrêt du 4 juin 2015, Commission/MOL, C-15/14 P, EU:C:2015:362, point 60.

([29]) Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/fr/web/international-trade-in-goods/data/database

Quantification de l'avantage

(154) Compte tenu des considérations exposées précédemment, le rapport Uus Maa doit être utilisé pour établir des estimations du montant du loyer pour la période courant de 2000 à 2009. Selon le rapport Uus Maa, le montant du loyer des terres agricoles situées dans le comté de Tartu était compris entre 6 et 10 EUR/ha au cours de la période 2000-2004 (voir le considérant 33). Au vu de ce qui précède, un montant moyen de loyer annuel (moyenne simple) basé sur le rapport Uus Maa doit être comparé au montant annuel de loyer versé par AS Tartu Agro durant les années 2000-2004.

(155) S'agissant de la période 2005-2009, le montant du loyer des terres agricoles situées dans le comté de Tartu a augmenté, passant à 10-20 EUR/ha. De même, un montant moyen simple de loyer annuel, basé sur le rapport Uus Maa, doit être comparé au montant annuel de loyer versé par AS Tartu Agro durant les années 2005-2009.

(156) Au cours de la période 2010-2014, les montants de loyer, basés sur le rapport Uus Maa, se situaient dans une fourchette comprise entre 25 EUR/ha et 60 EUR/ha. Cette fourchette étant relativement large, les montants moyens des loyers (en Estonie, terres agricoles) mis à disposition par le Bureau de la statistique devraient être utilisés pour établir l'indice de marché annuel (voir le considérant 39, Tableau). De même, pour les années 2015-2018, les montants moyens annuels des loyers (en Estonie, terres agricoles) du Bureau de la statistique devraient être utilisés.

(157) En outre, les autorités estoniennes arguent qu'au moins 12,34 % des terres louées ne sont pas aptes à la production agricole (voir le considérant 56). Cependant, la Commission juge que le contrat ne précisait pas que certaines parties des terres n'étaient pas aptes à l'agriculture. Normalement, les cocontractants précisent quelles sont les particularités des actifs visés au contrat et adaptent l'application des termes, à savoir le montant du loyer, en conséquence.

(158) Qui plus est, le plaignant a présenté des informations concernant la taille et l'utilisation des parcelles (voir les considérants 88 à 91). Ces informations montrent qu'AS Tartu Agro a fait des demandes d'aide agricole auprès de l'Union européenne et avait la possibilité de tirer des recettes supplémentaires des terres, par exemple, en vendant du bois d'œuvre et de construction (voir le considérant 91). À titre d'exemple de paiements de soutien à l'agriculture, en 2010, AS Tartu Agro a reçu un soutien agricole pour 2 912,76 ha, soit environ 95 % de l'objet loué. Dès lors, la Commission estime que, même si l'ensemble des parcelles n'étaient pas des terres arables pures, les terres non arables pouvaient être utiles autrement. Par exemple, les terres boisées pouvaient être utilisées à des fins de production de bois, les prairies pouvaient être utilisées pour la production de fourrage et étaient éligibles à recevoir des paiements au titre de l'aide agricole de l'Union européenne et les voies d'accès (voir le considérant 56) assuraient un accès direct précieux aux parcelles pour emporter la production (blé, fourrage, etc). Compte tenu du fait qu'il est difficile de trouver des indices de marché fiables du prix du marché de la location des terres boisées, des prairies et des autres terres, la Commission estime que le nombre d'hectares pour lequel l'aide agricole a été versée pourrait servir de base de calcul de l'avantage. Le nombre d'hectares pour lequel un soutien agricole a été versé représentait environ 95 % à 97 % de l'objet loué au cours de la période courant de 2004 à 2018.

(159) En outre, les autorités estoniennes affirment que seuls quelques producteurs agricoles, en nombre limité, étaient intéressés par la prise à bail de plus de 3 000 ha de terres agricoles (voir le considérant 57). À cet égard, la Commission considère que les autorités estoniennes auraient pu louer les terres en parcelles distinctes. Les terres étaient déjà divisées en 23 parcelles distinctes qui auraient pu être louées séparément. De surcroît, le nombre de soumissionnaires potentiellement éligibles était encore plus limité du fait de l'existence de la condition selon laquelle la production agricole d'AS Tartu Agro devait être maintenue.

(160) Les autorités estoniennes arguent par ailleurs que l'absence de marché locatif limitait l'issue de l'appel d'offres. Le rapport Uus Maa laisse à penser que la situation du marché était instable, mais indique néanmoins que des contrats de bail visant l'utilisation de terres agricoles étaient signés pour des durées courtes. Par conséquent, compte tenu de la situation du marché, un investisseur privé agissant sur le marché aurait fixé une durée de bail inférieure à 25 ans.

(161) Les autorités estoniennes font en outre valoir que l'ensemble des obligations du locataire — i) investissements annuels en système de drainage, ii) dépenses à engager pour l'entretien des terres et pour l'amélioration de la qualité des sols et iii) acquittement des taxes — devraient être prises en compte dans l'appréciation du revenu locatif (voir le considérant 26).

(162) La Commission peut accepter cet argument dans la mesure où il concerne les investissements annuels dans le système de drainage (considérants 36, 60 et 79), comme exposé aux considérants 143 et 144. Par conséquent, la moitié du montant des investissements annuels, fixé dans le contrat de bail, devrait être considérée comme faisant partie du revenu locatif. Il semble s'agir d'une estimation prudente basée sur le fait que le maintien d'un système d'amélioration foncière incombait au propriétaire des terres conformément à la loi (voir les considérants 143 et 144): toutefois, si l'on considère que le contrat de bail était d'une durée longue — 25 ans —, ces investissements ont largement profité à AS Tartu Agro, l'utilisateur des terres.

(163) Cependant, la Commission estime que les dépenses engagées pour l'entretien des terres et pour l'amélioration de la qualité des sols sont principalement dans l'intérêt du locataire étant donné qu'elles sont en majeure partie liées aux coûts des intrants de production tels que la protection des cultures (pesticides) et les engrais minéraux et organiques, comme exposé au considérant 145, et ne doivent pas être considérées comme revenu locatif de l'État.

(164) Les taxes ne constituent généralement pas un revenu locatif en tant que tel puisqu'elles sont acquittées par le propriétaire des actifs à l'État. Cependant, en l'espèce, AS Tartu Agro a acquitté la taxe foncière au nom du propriétaire des terres (l'État), comme indiqué au considérant 146; partant, les montants annuels de taxe foncière acquittés par AS Tartu Agro devraient être considérés comme faisant partie du revenu locatif du ministère.

(165) Au vu de ce qui précède, l'avantage sera calculé comme la différence entre les estimations annuelles du taux de marché du montant du loyer (voir les considérants 154 à 156) et le montant de loyer réel versé au ministère. De plus, la moitié du montant des investissements annuels mobilisés par AS Tartu Agro pour le système de drainage et la taxe foncière acquittée par AS Tartu Agro au nom du propriétaire des terres doivent être ajoutées au montant de loyer réel, comme exposé aux considérants 162 à 164. S'agissant de la taille de l'objet loué, le nombre d'hectares pour lequel un soutien agricole a été versé devrait servir de base de calcul de l'avantage (voir le considérant 158).

5.2. **Qualification de la mesure comme existante ou comme aide nouvelle**

(166) Le contrat de bail entre le ministère et AS Tartu Agro a été signé en 2000 et, par conséquent, existait avant l'adhésion de l'Estonie à l'Union européenne. Cependant, il ne remplit pas les conditions pour être considéré comme une aide existante telle que définie à l'article 1er, point b), du règlement (UE) 2015/1589 du Conseil ([30]), lu en combinaison avec l'annexe IV de l'acte relatif aux conditions d'adhésion à l'Union européenne de la République tchèque, de la République d'Estonie, de la République de Chypre, de la République de Lettonie, de la République de Lituanie, de la République de Hongrie, de la République de Malte, de la République de Pologne, de la République de Slovénie et de la République slovaque ([31]). Conformément à l'annexe IV, chapitre 4 «Agriculture», point 4, pour être considérée comme aide existante, la mesure d'aide est notifiée à la Commission dans un délai de quatre mois à compter de la date d'adhésion, toute autre aide est considérée comme une aide nouvelle. Étant donné qu'une telle notification n'est pas intervenue, la mesure actuelle est une aide nouvelle au sens de l'article 1er, point c), du règlement (UE) 2015/1589 à compter de l'année 2000.

5.3. **Compatibilité de l'aide**

(167) Une mesure qui tombe sous le coup de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE est généralement incompatible avec le fonctionnement du marché intérieur à moins qu'elle ne bénéficie de l'une des dérogations prévues dans le TFUE. En vertu de l'article 107, paragraphe 3, point c), du TFUE, une aide qui se révèle de nature à faciliter le développement de certaines activités ou de certaines régions économiques, quand elle n'altère pas les conditions des échanges dans une mesure contraire à l'intérêt commun, peut être considérée comme compatible avec le marché intérieur. Pour que cette dérogation puisse s'appliquer, l'aide doit être conforme aux règles de l'Union relatives aux aides d'État.

(168) Selon la communication de la Commission sur la détermination des règles applicables à l'appréciation des aides d'État illégales ([32]), l'ensemble des aides illégales au titre de l'article 1er, point f), du règlement (UE) 2015/1589 seront appréciées au regard des textes en vigueur à la date d'octroi de l'aide.

(169) Étant donné que l'aide a été octroyée en 2000 et que les conditions du contrat de bail ont été modifiées à plusieurs reprises (voir le considérant 27), cette mesure doit être examinée à la lumière des lignes directrices de la Communauté concernant les aides d'État dans le secteur agricole 2000-2006 ([33]) et des lignes directrices ultérieures. La Commission considère que cette mesure ne peut être déclarée compatible sur la base des lignes directrices applicables de 2000 à 2006. Cette mesure ne peut pas non plus être déclarée compatible sur la base des lignes directrices de la Communauté concernant les aides d'État dans le secteur agricole et forestier 2007-2013 ([34]), ni sur la base des lignes directrices de l'Union européenne concernant les aides d'État dans les secteurs agricole et forestier et dans les zones rurales 2014-2020 ([35]).

([30]) Règlement (UE) 2015/1589 du Conseil du 13 juillet 2015 portant modalités d'application de l'article 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (JO L 248 du 24.9.2015, p. 9).
([31]) JO L 236 du 23.9.2003, p. 17.
([32]) JO C 119 du 22.5.2002, p. 22.
([33]) JO C 28 du 1.2.2000, p. 2.
([34]) JO C 319 du 27.12.2006, p. 1.
([35]) JO C 204 du 1.7.2014, p. 1. Modifiées par les notices publiées au JO C 390 du 24.11.2015, p. 4. au JO C 139 du 20.4.2018, p. 3 et au JO C 403 du 9.11.2018, p. 10.

(170) En général, une aide d'État sous la forme de fermages indûment bas constitue une aide au fonctionnement dans la mesure où elle réduit les coûts d'exploitation normaux du bénéficiaire. Une aide au fonctionnement est considérée à première vue comme étant incompatible avec le marché intérieur, notamment au titre de l'article 107, paragraphe 3, point c), du TFUE ([36]).

(171) En tout état de cause, il n'a pas été démontré dans une mesure suffisante que la mesure fût nécessaire et proportionnée pour atteindre un ou plusieurs objectifs d'intérêt commun. L'Estonie n'a avancé aucun argument concernant la compatibilité et, en tout état de cause, la mesure en cause doit être considérée comme une aide au fonctionnement. Par conséquent, la Commission n'a trouvé aucune raison de déclarer l'aide compatible avec le marché intérieur à la lumière de l'article 107, paragraphe 3, du TFUE.

(172) Dès lors, la Commission conclut que la location des terres à AS Tartu Agro par le ministère constitue une aide d'État et qu'elle est illégale et incompatible avec le marché intérieur sur le fondement de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE.

6. **RÉCUPÉRATION**

(173) Étant donné que l'aide est illégale et incompatible avec le marché intérieur, la République d'Estonie devrait mettre un terme à la mesure et récupérer l'aide octroyée auprès d'AS Tartu Agro, à moins qu'elle n'ait été octroyée pour un projet particulier qui, à l'époque de l'octroi, remplissait l'ensemble des conditions du règlement général d'exemption par catégorie, le règlement de minimis ou un régime d'aides approuvé par la Commission.

(174) En outre, le montant de l'aide doit être récupéré afin de rétablir la situation qui existait sur le marché avant l'octroi de l'aide. Conformément à l'article 17 du règlement (UE) 2015/1589, les pouvoirs de la Commission en matière de récupération de l'aide sont soumis à un délai de prescription de dix ans (ci-après le «délai de prescription»). Le délai de prescription commence le jour où l'aide illégale est accordée au bénéficiaire. Dans le contexte de la mesure du cas d'espèce, le contrat de bail des terres agricoles a été signé entre le ministère et AS Tartu Agro le 16 novembre 2000 (voir le considérant 24).

(175) Cependant, l'article 17 du règlement (UE) 2015/1589 précise que toute mesure prise par la Commission ou un État membre, agissant à la demande de la Commission, à l'égard de l'aide illégale interrompt le délai de prescription. Dans ce contexte, la Commission a contacté les autorités estoniennes concernant cette mesure pour la première fois le 14 août 2014: ainsi, après avoir reçu une plainte le 24 juillet 2014, la Commission a transmis cette plainte aux autorités estoniennes, les invitant à fournir des informations et à présenter des observations sur les allégations avancées par le plaignant (voir le considérant 1). Par conséquent, la période de prescription a été interrompue par la mesure prise par la Commission à cette date.

(176) Dès lors, l'aide reçue par AS Tartu Agro doit être récupérée à compter du 14 août 2004. Le montant à récupérer doit être calculé de la manière exposée aux considérants 154 à 165. Ce montant comprend des intérêts calculés conformément à l'article 9 du règlement (CE) n° 794/2004 de la Commission ([37]), courant à compter du 14 août 2004 et jusqu'à récupération du montant complet.

A ADOPTÉ LA PRÉSENTE DÉCISION:

Article premier

L'aide d'État sous la forme de la location de terres agricoles à un taux inférieur au prix du marché a été octroyée illégalement par l'Estonie, en violation de l'article 108, paragraphe 3, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, au profit d'AS Tartu Agro.

Article 2

L'aide ne constitue pas une aide d'État si, à l'époque où elle a été octroyée, elle remplissait les conditions énoncées à l'article 2 du règlement (CE) n° 994/98 du Conseil ([38]) qui s'appliquait à l'époque où l'aide a été octroyée.

([36]) Arrêt du 19 septembre 2000, Allemagne/Commission, C-156/98, EU:C:2000:467, point 30; arrêt du 9 juin 2011, Comitato «Venezia vuole vivere»/Commission, affaires jointes C-71/09 P, C-73/09 P et C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, point 136; arrêt du 8 juin 1995, Siemens/Commission, T-459/93, EU:T:1995:100, point 48.

([37]) Règlement (CE) n° 794/2004 de la Commission du 21 avril 2004 concernant la mise en œuvre du règlement (CE) n° 659/1999 du Conseil portant modalités d'application de l'article 93 du traité CE (JO L 140 du 30.4.2004, p. 1).

([38]) Règlement (CE) n° 994/98 du Conseil du 7 mai 1998 sur l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne à certaines catégories d'aides d'État horizontales (JO L 142 du 14.5.1998, p. 1)

Article 3

Une aide individuelle octroyée au titre de la mesure visée à l'article 1er, qui, à l'époque où elle est octroyée, remplit les conditions énoncées dans le règlement (UE) nº 702/2014 de la Commission ([39]) ou par un autre régime d'aides autorisé, est compatible avec le marché intérieur à concurrence des intensités d'aide maximales applicables à ce type d'aide.

Article 4

1. La République d'Estonie récupère l'aide visée à l'article 1er auprès d'AS Tartu Agro.

2. Les sommes à récupérer comprennent des intérêts qui courent à compter de la date à laquelle ces sommes ont été mises à la disposition d'AS Tartu Agro et jusqu'à celle de leur récupération effective.

3. Les intérêts imputés aux sommes à récupérer sont calculés sur une base composée conformément au chapitre V du règlement (CE) nº 794/2004 et au règlement (CE) nº 271/2008 de la Commission ([40]) modifiant le règlement (CE) nº 794/2004.

Article 5

1. La récupération des aides octroyées au titre des régimes visés à l'article 1er est immédiate et effective.

2. La République d'Estonie veille à ce que la présente décision soit mise en œuvre dans les quatre mois suivant la date de sa notification.

Article 6

1. Dans les deux mois suivant la notification de la présente décision, la République d'Estonie communique les informations suivantes:

le montant total (capital et intérêts) à récupérer auprès d'AS Tartu Agro qui a reçu une aide qui ne relève pas de la règle de minimis, du règlement (UE) nº 702/2014 ou de tout régime d'aide autorisé.

2. La République d'Estonie tient la Commission informée de l'avancement des mesures nationales prises pour mettre en œuvre la présente décision jusqu'à la récupération complète de l'aide visée à l'article 1er. Elle transmet immédiatement, sur simple demande de la Commission, toute information sur les mesures déjà prises ou prévues pour se conformer à la présente décision.

Article 7

La République d'Estonie est destinataire de la présente décision.

Fait à Bruxelles, le 24 janvier 2020.

Par la Commission
Margrethe VESTAGER
Vice-présidente exécutive

([39]) Règlement (UE) nº 702/2014 de la Commission du 25 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides, dans les secteurs agricole et forestier et dans les zones rurales, compatibles avec le marché intérieur, en application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (JO L 193 du 1.7.2014, p. 1).

([40]) Règlement (CE) nº 271/2008 de la Commission du 30 janvier 2008 modifiant le règlement (CE) nº 794/2004 concernant la mise en œuvre du règlement (CE) nº 659/1999 du Conseil portant modalités d'application de l'article 93 du traité CE (JO L 82 du 25.3.2008, p. 1).