



**SPW AGRICULTURE, RESSOURCES NATURELLES
ET ENVIRONNEMENT**

Département du Développement, de la Ruralité, des
Cours d'eau et du Bien-être animal
Direction de l'Aménagement foncier rural (DAFoR)
Avenue Prince de Liège, 7 – 5100 NAMUR (JAMBES)

www.wallonie.be • bailaferme@spw.wallonie.be

Les textes légaux mentionnés et tous ceux adoptés
dans le cadre de la réforme du bail à ferme sont
disponibles sur le portail de l'agriculture de Wallonie.

agriculture.wallonie.be/bail-a-ferme



RÉFORME DU BAIL À FERME MISE EN LOCATION DES BIENS PUBLICS AGRICOLES



*La réforme de la législation relative au bail à ferme est entrée en
vigueur le 1^{er} janvier 2020 en Wallonie. Concrètement qu'est ce qui
change pour la location des biens publics agricoles ?*



Dans le contexte de la réforme de la matière du bail à ferme, les obligations des propriétaires publics ainsi que la procédure de mise en location des biens publics ont été modifiées. Voici les nouveautés, applicables depuis le 1^{er} janvier 2020 à tous les baux à ferme.

Procédure de mise en location

La mise en location des biens publics agricoles se fait par adjudication sur base d'un cahier des charges. Chaque candidat preneur postule par voie de soumission. La réforme impose 3 critères d'exclusion que doivent respecter tous les candidats preneurs. Ensuite, 4 critères d'attribution de base complètent le dispositif avec, pour chacun, un nombre de points spécifique attribué.

En vue de promouvoir des projets spécifiques, le pouvoir public peut ajouter des critères complémentaires moyennant le respect d'une certaine proportionnalité par rapport aux critères d'attribution de base.

Le bien est octroyé au candidat qui récolte le plus de point au total.

Critères d'exclusion :

1. Etre porteur d'un diplôme ou d'un certificat d'étude à orientation agricole ou justifier d'une expérience suffisante (1 an sur les 5 dernières années)
2. Respecter la superficie maximale de rentabilité
3. Absence d'infraction environnementale et de dette publique

Critères d'attribution de base :

1. L'âge du soumissionnaire
2. La superficie agricole utilisée de l'exploitation
3. La distance entre le bien concerné et l'unité de production la plus proche
4. La superficie des terres appartenant à des propriétaires publics déjà exploitée par le candidat

État des lieux

Un état des lieux doit être établi dans les 3 mois suivant la mise en location.

Le contenu est fixé par arrêté du Gouvernement wallon et un modèle-type est prévu (disponible en ligne).

Congé au preneur pensionné

La réforme dispense les pouvoirs publics d'exploiter personnellement le bien loué pour donner congé à un preneur pensionné. Les conditions de forme et de contenu du congé ainsi que les délais de préavis s'appliquent normalement.

Un preneur est considéré comme « pensionné » s'il répond aux 3 conditions cumulatives suivantes :

1. Avoir atteint l'âge de la retraite
2. Percevoir une allocation de pension
3. N'avoir aucun repreneur pour son exploitation

Sur demande du bailleur, c'est le preneur qui devra apporter la preuve qu'il ne remplit pas toutes les conditions et n'est donc pas « pensionné » au sens de la loi sur le bail à ferme.

Bases légales

- Décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme
- AGW du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics
- AGW du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme

Outils

- Grille de pondération des critères d'attribution
- Modèle-type de cahier des charges
- Modèle-type d'état des lieux
- Coefficients de fermage
- Superficies maximales et minimales de rentabilité

Bail de courte durée

Ce nouveau type de bail peut être conclu pour une durée inférieure ou égale à 5 ans.

Les propriétaires publics peuvent l'utiliser pour 2 motifs spécifiques :

1. Attente d'une décision définitive d'obtention d'un permis
2. Attente d'affectation des parcelles à des fins d'intérêt général

Ce bail peut être prolongé d'année en année au-delà des 5 ans jusqu'à la réalisation du motif choisi.

Notification à l'Observatoire du foncier agricole wallon

Chaque nouveau bail doit être notifié par le bailleur à l'Observatoire du foncier agricole wallon. Cette notification est électronique et se fait via un formulaire disponible dans votre espace personnel (www.wallonie.be). À partir de 2021, le rapport annuel de l'Observatoire comportera une section relative aux baux à ferme.

Clauses environnementales

La réforme offre aux propriétaires publics la possibilité d'intégrer des clauses environnementales dans leurs baux. Celles-ci sont synthétisées dans les tableaux suivants :

Protection de la structure paysagère			
Maintien et entretien des éléments topographiques	Interdiction d'intervention sur les arbres, les fossés, les cours d'eau et les chemins		
Lutte contre l'érosion sur les parcelles en pente			
Pente ≥ 10%		Pente ≥ 15%	
Maintien du taux de matière organique	Couverture permanente du sol	Maintien d'une bande enherbée	Maintien de la prairie permanente
Préservation du bien et de son environnement			
Maintien de la prairie permanente	Fauche tardive sur PHVB *	Zone refuge (max 5%) sur PHVB*	Pâturage à faible charge sur PHVB*
Limitation des fertilisants et produits phytosanitaires			
Limitation fertilisants sur PHVB *+ ZC**	Limitation phytos sur PHVB* + ZC**	Limitation antiparasitaires sur PHVB*	
Pratiques menaçant le réseau hydrographique			
Protection réseau hydro sur ZC**	Interdiction drainage	Pas d'empêchement des submersions saisonnières	

* : Prairie à haute valeur biologique ** : Périmètres de protection des zones de captage d'eau