

BAIL À FERME

Guide pratique à
destination des
propriétaires privés



Mot de la Secrétaire Générale de NTF

En tant qu'association des propriétaires privés de terres agricoles en Wallonie, NTF a eu le souhait pendant près de 10 ans de faire modifier la loi sur le bail à ferme afin de rétablir un meilleur équilibre contractuel entre bailleurs et locataires.

Ceux qui disent que l'État doit rétablir la justice seront déçus de constater rapidement que la durée des baux à ferme reste très longue de l'avis des bailleurs mais non pas des preneurs agriculteurs.

Face à ce nœud « non négociable » de la durée, NTF a dès lors cherché à offrir aux bailleurs des nouvelles opportunités jusque-là inexistantes pour pouvoir redevenir un acteur actif dans un contrat sensé être interpersonnel.

L'important dans le cadre de ce présent guide est d'arriver à faire connaître au plus grand nombre de bailleurs privés possibles un minimum du fonctionnement complexe du bail à ferme. Car, seuls ceux qui auront pris la peine d'analyser leur situation et d'identifier ce qu'ils ont désormais le droit de faire grâce au nouveau décret sur le bail à ferme pourront activer ces nouvelles possibilités et ce, au bon moment de la vie de leur bail. Personne d'autres ne viendra ni ne pourra faire valoir leurs droits à leur place, c'est le propre du droit civil que de déterminer des règles que les parties civiles décident d'activer ou non.

Séverine Van Waeyenberge

Introduction

En Wallonie, près de 63% des 742.000 ha de superficies agricoles utiles sont exploités sous le régime du bail à ferme. Plusieurs milliers d'agriculteurs et de propriétaires privés ou publics sont soumis à cette législation, on estime à **200.000 le nombre de propriétaires privés pour une moyenne de 2,4 hectares en propriété.**

Or, bien souvent, ces propriétaires se disent découragés par le bail à ferme. Ils ont pour la plupart le sentiment d'être dépossédés des terres qu'ils ont dans leur famille depuis plusieurs générations et sur lesquelles ils ont l'impression de ne plus exercer aucun droit.

Deux raisons peuvent justifier ce constat :

1. Une législation très protectrice du locataire ;
2. Une méconnaissance des mécanismes du bail à ferme due à une trop grande complexité de la norme et à une difficulté d'accès à l'information.

Le législateur a tenu compte du premier point en réformant en 2019 une législation qui n'avait plus bougé depuis 30 ans. Le but avoué du législateur était de redonner confiance au bailleur dans l'institution du bail à ferme et de moderniser la législation par rapport à l'évolution du monde agricole. Ainsi, il a tenté, sur certains points, de rééquilibrer la balance entre propriétaires et locataires.

Le but du présent ouvrage est de rencontrer la deuxième raison qui justifie la défiance actuelle du propriétaire, à savoir la méconnaissance des règles du bail à ferme. Très peu d'informations sur le bail à ferme étaient auparavant publiées. Le propriétaire devait ainsi avoir systématiquement recours à des professionnels du droit pour le guider sur le sujet, alors que les revenus annuels de sa location se comptaient parfois en quelques dizaines d'euros.

Évidemment, le but du guide n'est pas de remplacer ces spécialistes. Il est d'ailleurs très général et ne répondra sans doute pas à des problèmes particuliers. Il a plutôt été conçu afin de fournir une toile de fond de connaissances au propriétaire qui lui permettra d'anticiper les problèmes et d'éviter de partir dans de mauvaises directions.

L'auteur du guide est parti du principe suivant : en bail à ferme, pratiquement tout se joue pour le bailleur lors de la signature du contrat. Il faut donc qu'il soit bien informé sur le type de bail qu'il s'apprête à signer ainsi que les droits et obligations qui en découlent. Il n'y a pas qu'un mais des baux à ferme. Il faudra choisir celui qui sera le plus adapté à sa situation.

Tenant compte des nombreux articles écrits sur l'impact de la réforme du 1^{er} janvier 2020 sur les baux en cours, le guide n'abordera pas cette problématique et visera une approche délibérément axée sur le futur. Il explore ainsi uniquement les règles qui s'appliqueront aux baux conclus à partir du 1^{er} janvier 2020.

Table des matières

1. Conventions soumises à la loi sur le bail à ferme	12
2. Conventions non protégées par la loi sur le bail à ferme	13
2.1. Le prêt à usage ou commodat	13
2.2. La sylviculture	13
2.3. L'engraissement et l'élevage industriel	14
2.4. Les cultures hors sol	14
2.5. Les contrats de culture	14
2.6. Le contrat de travail	15
2.7. Les contrats de sociétés	15
2.8. La société agréée comme entreprise agricole de 27 ans ou plus	16
2.9. Les conventions concernant la récolte fruitière des vergers de haute tige	16
3. Forme du bail	18
3.1. Un écrit	18
3.2. Sanction à défaut d'écrit	19
4. État des lieux	22
5. Démarches administratives	23
5.1. Enregistrement	23
5.2. Notification à l'Observatoire	24

6. Choix du bail	26
6.1. Bail classique	26
6.1.1. Une première période d'occupation modulable	26
6.1.2. Trois prolongations automatiques	28
6.1.3. Attention cessions et successions privilégiées = danger	28
6.2. Bail de longue durée	29
6.2.1. Une première période d'occupation suivie d'une prolongation automatique	30
6.2.2. Des avantages financiers et fiscaux	30
6.2.3. Cessions et successions privilégiées	31
6.3. Bail de carrière	31
6.3.1. Une première période d'occupation bien protégée	32
6.3.2. Avantages financiers	32
6.4. Bail de fin de carrière	33
6.4.1. Une première période d'occupation bien protégée	33
6.4.2. Avantages financiers	34
6.5. Bail de courte durée	34
7. Clauses à insérer dans le bail	38
7.1. Clause en cas de décès du locataire	38
7.2. Clause de vente	39
7.3. Clause concernant la qualité des terrains loués	40
7.4. Clauses environnementales	41
8. Exécution du bail	44
8.1. Le fermage	44
8.2. Liberté de culture du locataire	45
8.2.1. Les constructions, travaux et ouvrages réalisés par le locataire	45
8.2.2. Les plantations	46

8.3. La sous-location et la cession	47
8.3.1. La sous-location	47
8.3.2. La cession	47
8.4. Les contrats de culture et échange de culture	48
8.4.1. Le contrat de culture	48
8.4.2. L'échange de culture	48
9. Fin du bail	50
9.1. Résiliation amiable du bail	50
9.2. Résolution judiciaire du bail	50
9.3. Le congé	51
9.3.1. Conditions de formes	51
9.3.2. Congés spécifiques au bail classique et de longue durée	52
9.3.3. Congé non spécifique aux baux classiques et de longue durée	56
9.4. Congé donné par le preneur	57
9.4.1. Général	57
9.4.2. En cas de décès	57
9.5. Tableau des délais de préavis	57
10. Prolongation du bail	60
10.1. La cession privilégiée	60
10.2. La succession privilégiée	61
11. Indemnités	62
CONCLUSION	64

A rural landscape featuring a large, multi-gabled barn with a mix of grey and red roofs. The barn is situated in a green field with several cows grazing. In the background, there are tall trees with yellowing leaves, suggesting autumn. The sky is clear and blue. A large green triangle is overlaid on the right side of the image, containing the text.

BAIL À FERME
Conventions

1 Conventions soumises à la loi sur le bail à ferme

La législation sur le bail à ferme s'applique à l'égard des **baux de biens immeubles** (terrains, hangars, étables, corps de logis, ...) qui, soit dès l'entrée en jouissance du locataire, soit de l'accord des parties en cours de bail, sont **affectés principalement à son exploitation agricole**.

L'exploitation agricole est visée ici au sens large. Elle comprend : l'agriculture, l'horticulture, la culture maraichère, l'arboriculture fruitière, la floriculture, les pépinières, ... à l'exclusion de la sylviculture.

Pour être protégé par la loi, le locataire doit donc nécessairement être un **professionnel**, que cela soit une société, un indépendant à titre principal ou complémentaire.

La législation sur le bail à ferme est très protectrice à l'égard du locataire. Quelle que soit la qualification donnée au contrat par les parties (ex : bail de résidence principale pour un corps de logis), **si un juge constate que les éléments sont réunis pour qu'il y ait un bail à ferme, il requalifiera la convention en bail à ferme**.

2 Conventions non protégées par la loi sur le bail à ferme

2.1 Le prêt à usage ou commodat

Le commodat est un contrat par lequel une personne prête un bien à une autre personne (l'emprunteur), à charge pour ce dernier de la rendre après s'en être servi. Ce type de prêt peut être réalisé aussi bien pour une terre que pour une construction.

Ce prêt est **essentiellement gratuit**. Il ne peut donc être réclaté de loyer. À défaut, le contrat risque d'être requalifié en bail à ferme.

Ce type d'accord est régulièrement utilisé pour des terres agricoles, lorsque le propriétaire veut éviter le bail à ferme tout en maintenant sa terre en bon état d'entretien.

Il est conseillé aux parties de toujours matérialiser leur accord par un écrit.

2.2 La sylviculture

Dès qu'un bailleur loue une parcelle à un exploitant qui l'affecte à une production de bois, il n'y a pas de protection par la loi sur le bail à ferme. La sylviculture n'est en effet pas protégée.

Attention, les sapins de Noël sont un cas particulier. En effet, ils ne visent pas la production de bois, mais plutôt celle de jeunes pousses destinées à la vente. Dès lors, ce type de culture est normalement protégé par la législation sur le bail à ferme.

2.3 L'engraissement et l'élevage industriel

Lorsque le bail porte sur des terrains et/ou constructions affectés à l'engraissement industriel et à l'élevage industriel, **indépendamment de toute exploitation agricole**, il n'est pas soumis à la loi sur le bail à ferme.

EXEMPLE

Un élevage industriel de porcs sans que le locataire n'exploite à côté de terres de culture.

2.4 Les cultures hors sol

La loi vise à protéger l'accès à la terre pour l'agriculteur. Dès lors, elle ne protège pas les cultures hors sol.

EXEMPLE

La culture hydroponique.

2.5 Les contrats de culture

Le contrat de culture est celui par lequel un **agriculteur** accorde la jouissance de la terre à un(e) autre agriculteur/entreprise de manière occasionnelle pour des questions d'organisation, afin d'y pratiquer une culture déterminée.

Le contrat de culture est conclu pour une durée de maximum un an et le concédant aura toujours à sa charge la préparation de la terre (engrais, phyto).

Tombent notamment dans cette catégorie les **conventions de vente d'herbes sur pied**¹, ou les contrats de culture de pommes de terre, de lin, de petits pois, ... conclus par l'industrie agro-alimentaire.

¹ Certains estiment que les contrats de vente d'herbes sur pied ne sont pas des contrats de culture mais de simples contrats de vente. Dès lors, ils peuvent même être conclus par des propriétaires non-agriculteurs sans risque de requalification en bail à ferme. Cette position est selon nous risquée parce qu'elle n'est pas unanime.

Attention, seuls les agriculteurs peuvent concéder un contrat de culture. Si un particulier décidait de conclure un contrat de culture avec un agriculteur, il risquerait de voir la convention requalifiée en bail à ferme.

2.6 Le contrat de travail

Ne sont pas soumises à la loi sur le bail à ferme, les conventions qui concernent **des terrains** dont la jouissance est laissée par le propriétaire, l'usufruitier ou le preneur à leur personnel comme **accessoire** d'un contrat de travail.

EXEMPLE

Un horticulteur laisse exploiter un morceau de terrain par un de ses ouvriers à titre accessoire au contrat de travail.

Attention, les revenus tirés de cette activité accessoire ne doivent pas dépasser le montant du revenu principal.

2.7 Les contrats de sociétés

Cette exception vise le cas où un propriétaire ou un usufruitier et un exploitant agricole s'associent pour exploiter des terres.

Cette construction juridique n'est pas protégée par la loi sur le bail à ferme.

Cependant, il faut pour cela respecter deux conditions :

- Le propriétaire ou l'usufruitier doit avoir une participation substantielle dans les pertes éventuelles de la société ;
- Le propriétaire ou l'usufruitier doit avoir un apport d'au moins la moitié du matériel et du bétail ainsi que de tous les investissements nouveaux qui deviendraient nécessaires.

À défaut, le contrat de société risque une requalification en bail à ferme.

2.8 **La société agréée comme entreprise agricole de 27 ans ou plus**

Les conventions visant la création d'une société agréée comme entreprise agricole qui seraient normalement soumises à la loi sur le bail à ferme parce que ne respectant pas les conditions visées au point 2.7 mais qui ont été conclues pour une durée d'au moins vingt-sept ans ne sont pas soumises à la loi sur le bail à ferme.

2.9 **Les conventions concernant la récolte fruitière des vergers de haute tige**

Les conventions concernant **la seule récolte fruitière** des vergers de haute tige, sont exclues de la loi sur le bail à ferme.

Attention, si la convention prévoit tant la location du fond que la récolte fruitière, le contrat pourra être requalifié en bail à ferme.



BAIL À FERME
Forme du bail

Forme du bail

Un écrit

Le bail à ferme ainsi que sa modification ou sa reconduction expresse doivent normalement être établis par écrit.

Cet écrit doit contenir au minimum :

- L'identité des parties contractantes, à savoir :
 - a) pour les personnes physiques, leurs nom, prénom, domicile, date et lieu de naissance, état civil, leur numéro d'identification dans le registre national ou dans le registre bis de la Banque-Carrefour de la sécurité sociale et, s'ils sont connus, le numéro de producteur et le numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique;
 - b) pour les personnes morales, leur dénomination, leur siège social et, s'ils sont connus, leur numéro de producteur et leur numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique, ainsi que l'identité des personnes habilitées à les représenter;

Lorsqu'un numéro d'entreprise ou un numéro de producteur n'a pas encore été attribué à une partie, cette partie transmet ce numéro d'entreprise ou ce numéro de producteur dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

- La date de prise de cours ;
- La durée du bail ;
- La désignation cadastrale des parcelles telle que reprise sur l'extrait de la matrice cadastrale et mentionnant à tout le moins : la commune où se situent les parcelles, la division, la section, le numéro parcellaire, la contenance ainsi que le nom de la rue ou le lieu-dit ;
- Le revenu cadastral non-indexé de chaque parcelle ainsi que la Région agricole dans laquelle se situe chaque parcelle.

Sanction à défaut d'écrit

Le bail à ferme doit normalement être conclu par écrit. Cependant, ce n'est pas parce que les parties ne matérialisent pas leur accord dans un écrit, qu'il n'y a pas de bail à ferme. Il s'agira simplement de ce qu'on appelle un bail à ferme verbal et toute partie pourra forcer l'autre à tout moment à signer un écrit qui constate leur accord.

Pour ce faire, elle devra mettre en demeure l'autre partie de compléter ou signer une convention écrite dans un délai de 20 jours.

À défaut de réponse ou en cas de refus, elle devra procéder par voie judiciaire.



BAIL À FERME
**État des lieux
et Démarches
administratives**

4 État des lieux

Les parties à un bail à ferme sont dans l'obligation de dresser ensemble un état des lieux d'entrée à frais communs.

Pour ce faire, soit les parties désignent un expert commun, soit elles complètent l'état des lieux par elles-mêmes. Un modèle peut être téléchargé sur le site internet de NTF - Propriétaires Ruraux de Wallonie (www.ntf.be).

Cet état des lieux doit être dressé, soit avant l'entrée en jouissance du locataire, soit avant l'entrée en jouissance d'un cessionnaire ayant bénéficié d'une cession privilégiée, soit au cours des trois premiers mois d'occupation du preneur ou du cessionnaire.

Lorsqu'un nouvel état des lieux est dressé suite à la survenance d'une cession privilégiée, un état des lieux de sortie entre le cédant et le bailleur intervient entre ces parties avant l'établissement de l'état des lieux entre le cessionnaire et le bailleur ou à tout le moins avant l'entrée en jouissance du cessionnaire.

Il est important de compléter ce document car à défaut, le locataire est présumé avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin du bail.

Ainsi, le propriétaire ne pourra pas prouver et donc réclamer d'indemnisation suite à des dégâts au corps de logis, des coupes d'arbres, de haies, ... L'état des lieux avec ses analyses de sols sera également primordial pour l'établissement des indemnités de sortie et notamment l'arrière-engrais réclamé parfois indûment au propriétaire.

À défaut d'accord entre les parties sur le choix de l'expert ou sur le contenu de l'état des lieux, elles peuvent s'adresser à un juge de paix afin qu'il désigne lui-même un expert pour le dresser.

5 Démarches administratives

5.1 Enregistrement

Le bail écrit ainsi que l'état des lieux annexé doivent être enregistrés dans les quatre mois qui suivent la signature du contrat.

Cette obligation s'impose tant à l'égard du propriétaire que du locataire. Il importe donc de déterminer au sein de la convention qui en aura la charge.

De même, les droits d'enregistrement peuvent être mis à charge de l'une ou l'autre partie selon la volonté des cocontractants déterminée au sein de la convention.

Ceux-ci s'élèvent à 0,20% du montant cumulé des loyers et des charges imposés au locataire pour toute la durée du bail et de 50€ de droit fixe général pour l'état des lieux.

L'enregistrement peut se réaliser en ligne via le site <https://finances.belgium.be/fr/E-services/MyRent>

Ou

Les parties peuvent également envoyer leur contrat de bail et/ou leur état des lieux par la poste ou se rendre au bureau Sécurité juridique dans le ressort duquel le bien est situé.

Pour trouver le bureau compétent, surfez sur :

<https://eservices.minfin.fgov.be/annucomp/welcomeMenu1Extend.do>

Dans ce cas, il faudra soumettre le contrat à l'enregistrement en trois exemplaires.

5.2

Notification à l'Observatoire

Les données obligatoires contenues dans le bail écrit doivent être transmises sans délai à l'Observatoire foncier agricole par le bailleur ou par le notaire si l'acte est passé devant lui.

L'état des lieux est de même transmis sans délai à l'observatoire foncier, par la partie la plus diligente ou, le cas échéant, par le notaire.

Les formulaires sont disponibles sur le site: www.wallonie.be/fr/demarches/notifier-un-bail-ferme-lobservatoire-du-foncier-agricole#formulaires



BAIL À FERME
Choix du bail

6

Choix du bail

6.1

Bail classique

Le bail à ferme dit «classique» est un contrat conclu pour une durée supérieure ou égale à 9 ans et inférieure à 27 ans. Cette première durée sera suivie de trois prolongations automatiques de 9 ans. Après cela, le bail prend fin et le bailleur peut récupérer son bien.



Une première période d'occupation modulable

6.1.1

La première période d'occupation doit être supérieure ou égale à 9 ans et inférieure à 27 ans.

L'intérêt pour le bailleur de choisir une première période supérieure au minimum légal est, on va le voir, essentiellement financier.

Première période d'occupation inférieure à 18 ans

Le bailleur ne pourra réclamer plus que le fermage (/loyer) légal² durant cette première période.

Des majorations de fermage seront seulement envisageables en troisième et quatrième périodes si le preneur est laissé dans les lieux :

² Pour le calcul du fermage légal, voir point 8.1.

Bail fixant une première période inférieure à 18 ans	Terres	Bâtiments
Première période	/	/
Deuxième période	/	/
Troisième période	20%	20%
Quatrième période	35%	35%

Première période d'occupation supérieure ou égale à 18 ans

Le fermage légal pourra être augmenté dans les proportions suivantes pour autant que le bail soit passé **devant un notaire** :

Première période d'occupation fixée au sein de la convention	Terres	Bâtiments
18 ans	36 %	18%
21 ans	42%	21%
24 ans	48%	24%
25 ans ou plus	50%	25%

Attention, cette augmentation ne sera valable qu'au cours de la première période du bail. A son expiration, le fermage est ramené au niveau du fermage légal³.

Autre avantage, le bailleur pourra obtenir une exonération à l'impôt des personnes physiques⁴. Son précompte immobilier sera

³ Certains estiment que des majorations de fermages s'appliqueront de nouveau en troisième période d'occupation (20% tant pour les terres que pour les bâtiments) et quatrième période d'occupation (35% tant pour les terres que pour les bâtiments). Il s'agit d'une interprétation des textes qui n'est pas communément admise.

⁴ Alors que normalement, en bail à ferme, le bailleur est taxé sur le revenu cadastral indexé.

alors libératoire.

Trois prolongations automatiques

6.1.2

Pour le bailleur, **une des seules possibilités** d'empêcher ces prolongations automatiques et de récupérer ses biens avant la fin de la quatrième période d'occupation est d'être dans une des conditions prévues par la loi pour **donner congé**⁵ à son locataire.

Les conditions pour donner congé dépendront de la période dans laquelle les parties se trouvent et des motifs qui sont mis en avant⁶.

Si le bailleur n'est à aucun moment dans les conditions pour donner congé, il devra attendre la fin de la quatrième période d'occupation pour pouvoir récupérer son bien sans justification. Il veillera alors à adresser un courrier à son locataire avec un délai suffisant, par exemple 6 mois, indiquant sa volonté de récupérer ses terres à l'issue du bail.

Lorsque le locataire est laissé dans les lieux à la fin de la quatrième période d'occupation, le bail se poursuit d'année en année. Il peut être mis fin à cette période de tacite reconduction moyennant cette fois un **congé** assorti d'un préavis de 6 mois.

Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir durant cette tacite reconduction et le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droit.

Attention cessions et successions privilégiées = danger

6.1.3

Une des particularités de la législation sur le bail à ferme est de permettre au locataire de céder le bail à un de ses descendants **sans autorisation du bailleur**.

⁵ Le congé désigne l'acte par lequel une partie décide de mettre un terme au bail de son propre chef, dans les cas prévus par la loi.

⁶ Voir point 9.3

Sous certaines conditions⁷, cette cession aura même pour effet de redémarrer le bail à zéro. On l'appellera alors la cession privilégiée. Au contraire de certains autres types de baux, le bail classique ne protège pas contre les cessions privilégiées.

Exemple : vous concluez un bail avec votre locataire pour 9 ans. Ce bail est suivi de 3 prolongations de 9 ans, soit une durée totale de 36 ans. À la 35^e année du bail, votre locataire fait une cession privilégiée à son fils. Le bail repart pour 4 x 9 ans.

De même, si le locataire décède avant la fin de la quatrième période d'occupation, le successeur qui reprend le droit au bail pourra, sous certaines conditions, voir ce dernier redémarrer à 0. Il s'agit d'une succession privilégiée⁸.

EXEMPLE

Vous concluez un bail avec votre locataire pour 9 ans. Ce bail est suivi de 3 prolongations de 9 ans, soit une durée totale de 36 ans. À la 35^e année du bail, votre locataire décède. Les héritiers ou ayants droit vous notifient la reprise du bail par le fils. Le bail repart pour 4 x 9 ans.

Bail de longue durée

6.2

Le bail à ferme dit «de longue durée» est un contrat conclu devant un notaire pour une durée d'au moins 27 ans. Cette première durée sera suivie d'une seule prolongation automatique de 9 ans. Après cela, le bail prend fin et le bailleur peut récupérer son bien.



⁷ Voir point 10.1

⁸ Voir point 10.2

6.2.1 Une première période d'occupation suivie d'une prolongation automatique

Comme pour le bail classique, une des seules possibilités pour le bailleur d'empêcher le renouvellement automatique et de récupérer ses biens avant la fin de la deuxième période d'occupation est d'être dans une des conditions prévues par la loi pour donner congé au locataire.

Ces conditions seront par contre différentes par rapport à celles prévues pour le bail classique.

Si le bailleur n'est à aucun moment dans les conditions pour donner congé, il devra attendre la fin de la deuxième période d'occupation pour pouvoir récupérer son bien sans justification. Il veillera alors à adresser un courrier à son locataire avec un délai suffisant, par exemple 6 mois, indiquant sa volonté de récupérer ses terres à l'issue du bail.

Concernant la période de tacite reconduction, les mêmes remarques que pour le bail classique sont valables.

6.2.2 Des avantages financiers et fiscaux

Conclure un bail à ferme de longue durée permet au bailleur de réclamer un fermage plus élevé que le fermage légal : 50% en plus pour les terres, 25% pour les bâtiments.

Les majorations resteront ici d'application même après la première période d'occupation.

Les revenus de ce type de bail sont exonérés à l'impôt des personnes physiques.

Par ailleurs, des réductions de droit de donation et succession peuvent s'appliquer pour les résidents fiscaux wallons lorsque le terrain loué n'est pas bâti⁹.

⁹ Cette mesure s'appliquera aux successions ouvertes à partir du 1^{er} janvier 2021 ainsi qu'aux actes authentiques de donation conclus à partir du 1^{er} janvier 2021

Les réductions se font dans les proportions suivantes :

	Bail de longue durée	
	Preneur de 35 ans ou moins au moment de la conclusion du contrat	Preneur de plus de 35 ans au moment de la conclusion du contrat
4 premiers hectares	55%	45%
Hectares suivants	30%	20%

6.2.3 Cessions et successions privilégiées

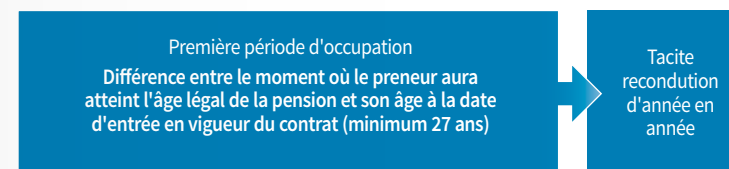
Ici, la cession et la succession privilégiées ne seront pas possibles durant la première période d'occupation.

Durant la seconde, c'est actuellement l'inconnue car la loi ne l'interdit pas formellement.

Il faudra dès lors attendre l'interprétation des cours et tribunaux.

6.3 Bail de carrière

Le bail dit «de carrière» est conclu devant un notaire pour une période déterminée égale à la différence entre le moment où le preneur aura atteint l'âge légal de la pension et son âge à la date d'entrée en vigueur du contrat. Il sera en tout état de cause de minimum 27 ans.



Une première période d'occupation bien protégée

6.3.1

Le bail de carrière compte très peu de possibilités d'en sortir avant son terme via un congé.

Il s'agit, par contre, du bail le plus sécurisant.

Le bailleur a en effet la certitude de pouvoir récupérer le bien libre d'occupation lorsque le preneur atteint l'âge légal de la pension (qu'il la prenne ou qu'il ne la prenne pas) puisqu'aucune cession ni succession privilégiée ne peut être faite durant le bail de carrière. À nouveau, il veillera alors à adresser un courrier à son locataire avec un délai suffisant, par exemple 6 mois, indiquant sa volonté de récupérer ses terres à l'issue du bail.

Concernant la période de tacite reconduction, les mêmes remarques que pour le bail classique sont valables.

N.D.L.R. : lorsque vous souhaitez conclure un bail de carrière, attention à l'âge de votre futur locataire puisque le bail est de minimum 27 ans mais se termine obligatoirement à l'âge de la retraite du locataire. Il ne sera donc, dans certains cas, pas possible de recourir à ce type de convention. A titre d'exemple, ce bail ne sera pas permis pour un locataire de 45 ans : $45 \text{ ans} + 27 \text{ ans} = 72 \text{ ans}$, on est au-delà de l'âge de la retraite.

Avantages financiers

6.3.2

La loi prévoit les mêmes avantages financiers (cfr majoration de fermage) et fiscaux (cfr exonération fiscale) que pour le bail de longue durée, à l'exception des réductions de droits de donation et de succession qui seront plus intéressants dans le cadre du bail de carrière¹⁰ :

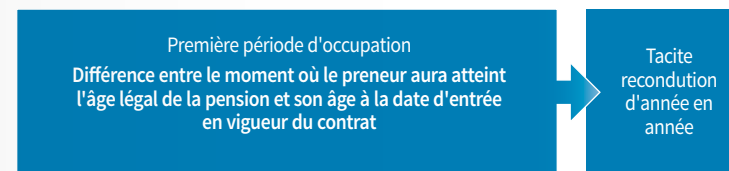
10 Cette mesure s'appliquera aux successions ouvertes à partir du 1^{er} janvier 2021 ainsi qu'aux actes authentiques de donation conclus à partir du 1^{er} janvier 2021.

	Bail de carrière	
	Preneur de 35 ans ou moins au moment de la conclusion du contrat	Preneur de plus de 35 ans au moment de la conclusion du contrat
4 premiers hectares	75%	65%
Hectares suivants	50%	40%

Bail de fin de carrière

6.4

Le bail dit «de fin de carrière» est conclu pour une période déterminée égale à la différence entre le moment où le preneur aura atteint l'âge légal de la pension et la date d'entrée en vigueur du contrat.



Une première période d'occupation bien protégée

6.4.1

Comme le bail de carrière, le bail de fin de carrière se termine lorsque le preneur atteint l'âge de la pension et il n'existe pas de possibilité pour le locataire de réaliser une cession privilégiée ou une succession privilégiée¹¹. Le bailleur devra aussi adresser un courrier à son locataire avec un délai suffisant, par exemple 6 mois, indiquant sa volonté de récupérer ses terres à l'issue du bail.

11 Toute forme de cession ou de sous-location, qu'elle soit faite aux descendants ou pas, est même interdite dans le cas du bail de fin de carrière.

Concernant la période de tacite reconduction, les mêmes remarques que pour le bail classique sont valables.

Il est donc, lui aussi, très sécurisant.

Toutefois, il ne peut être conclu qu'entre les mêmes parties et aux mêmes conditions qu'un bail venant à échéance. **On ne peut donc conclure ce type de bail avec un nouvel agriculteur**, seulement avec un locataire déjà en place. Ce principe est logique dès l'instant où, contrairement au bail de carrière, aucune durée minimale n'est prévue.

Quand est-il intéressant de l'utiliser ? Lorsqu'un bail classique ou un bail de longue durée arrive à échéance avant l'âge de la pension du locataire.

Avantages financiers

6.4.2

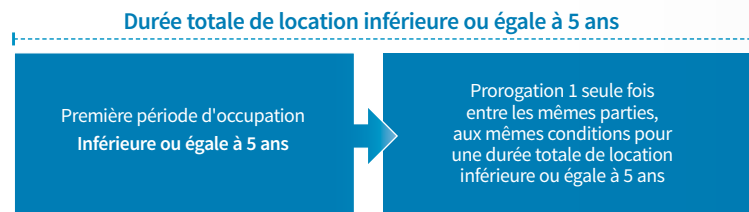
Lorsque le bail de fin de carrière est conclu à la suite d'un bail prévoyant une première période d'occupation de 18 ans ou plus offrant un fermage majoré, le fermage peut être augmenté dans la même proportion qu'antérieurement.

Si le bail de fin de carrière est conclu pour une durée supérieure ou égale à 18 ans, le fermage pourra être exonéré fiscalement.

Bail de courte durée

6.5

Le bail dit « de courte durée » est conclu, uniquement dans les hypothèses prévues par la loi, pour une durée inférieure ou égale à 5 ans.



Ce type de bail peut uniquement être conclu :

- 1 en attente d'une sortie d'indivision ou d'une liquidation de succession des bailleurs ;
- 2 en attente de la fin des études agricoles préparant à la reprise d'exploitation d'un descendant du bailleur souhaitant devenir agriculteur ;
- 3 en attente de l'installation effective d'un descendant du bailleur dans les cinq ans à dater de la conclusion du contrat de bail ;
- 4 en cas d'incapacité ou de maladie grave du propriétaire exploitant.

Attention, le bail de courte durée ne prend pas fin de plein droit, mais **moeyonnant un congé**¹² de 6 mois avant l'expiration de la durée convenue. À défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans, il devient donc un bail classique.

Par ailleurs, un bailleur peut conclure un maximum de deux baux de courte durée sur une période de dix-huit ans, à chaque fois pour des motifs différents.

Ce type de bail ne sera donc intéressant pour le bailleur que pour valoriser et entretenir sa terre pendant une période limitée.

Il est sécurisant puisqu'il permet d'avoir une certitude sur sa date de fin (la cession privilégiée et la succession privilégiée ne seront pas possibles), mais il n'offre aucun avantage financier.

¹² Il doit donc être donné dans les formes requises par la loi (voir point 9.3.1.)



BAIL À FERME
**Clauses
à insérer
dans le bail**

Clauses à insérer dans le bail

Clause en cas de décès du locataire

Le bail ne prend pas fin parce que le locataire décède sauf si celui-ci intervient durant la période de tacite reconduction. Si le décès intervient hors de cette période, ses héritiers décideront simplement qui parmi eux reprendra le droit au bail afin de poursuivre l'exploitation agricole.

La seule chose que le bailleur peut faire contre ce principe est d'insérer dans son bail une clause qui lui permette de mettre fin au bail, si et seulement si, le locataire ne laisse ni conjoint survivant, ni cohabitant légal survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint ou de son cohabitant légal, ni conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Lorsque le congé¹³ est ainsi autorisé, il doit, à peine de déchéance, être notifié aux héritiers ou ayants droit du preneur dans l'année qui suit le décès et il ne produit ses effets qu'à l'expiration des deux ans qui suivent la notification.

VOICI UN EXEMPLE DE CLAUSE

Le bailleur peut donner congé aux héritiers ou ayants droit du preneur décédé uniquement si le preneur décédé ne laisse ni conjoint survivant, ni cohabitant légal survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint ou de son cohabitant légal, ni conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

13 Pour les formes du congé, voir point 9.3.1.

Clause de vente

Cette clause permet au bailleur de libérer du bail, pour la vendre, une parcelle agricole louée qui présente une superficie maximum de deux hectares ou ne représente pas plus de dix pourcents d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant faisant partie d'un même bail entre le même bailleur et le même preneur. Le bailleur peut ainsi vendre grâce à cette clause une terre **libre d'occupation**.

Pour pouvoir bénéficier de ce congé, il faut que cette parcelle soit identifiée préalablement dans le bail comme susceptible de faire l'objet du congé pour vendre et que le locataire ait au moins pu bénéficier du bail portant sur la parcelle durant trois ans préalablement au congé donné par le bailleur.

Le délai de préavis est d'au moins six mois.

Le bail sera résilié sur cette parcelle au jour de la transcription de l'acte authentique de vente. Ce délai est toutefois prolongé pour permettre le complet enlèvement de la récolte croissante.

Attention, ce congé est valable deux ans à dater de sa notification et le locataire conserve son droit de préemption. Si la vente de la parcelle n'est pas intervenue dans ce délai, le congé n'est plus valable.

VOICI UN EXEMPLE DE CLAUSE :

« Comme prévu à l'article 6, § 4, de la Loi sur le bail à ferme, le bailleur se réserve le droit de donner congé pour vendre une parcelle, un bloc de parcelles ou une partie de parcelle agricole faisant l'objet de la présente convention et décrite ci-après :

.....
..... »

7.3

Clause concernant la qualité des terrains loués

Il est important au sein du bail de mentionner la qualité des terrains loués, s'ils sont à bâtir ou à destination industrielle.

Cela permettra ainsi à tout moment au propriétaire de pouvoir récupérer ces portions de terrains à bâtir ou à destination industrielle afin de les affecter à leur destination finale, c.-à-d. pour y construire ou pour les affecter à leur destination industrielle.

Le délai de préavis de ce congé est de 3 mois (pour les conditions de forme du congé, voir point 9.3.1.).

N.D.L.R.

- Le congé pour bâtir est à bien distinguer du congé pour vendre prévu au point 7.2. En effet, dans le cas du congé pour bâtir, l'auteur du congé doit bâtir sur le terrain. Il ne peut pas donner le congé et vendre sans avoir bâti au préalable. Par contre, rien ne l'empêche de vendre le terrain occupé à un acquéreur qui lui, donnera le congé pour bâtir.
- Si la mention de la qualité du terrain n'a pas été insérée dans le contrat de bail initial, il existe quand même des possibilités de récupérer les terrains pour les affecter à leur destination finale mais les formalités sont plus compliquées et/ou les indemnités à verser au locataire sont plus élevées.

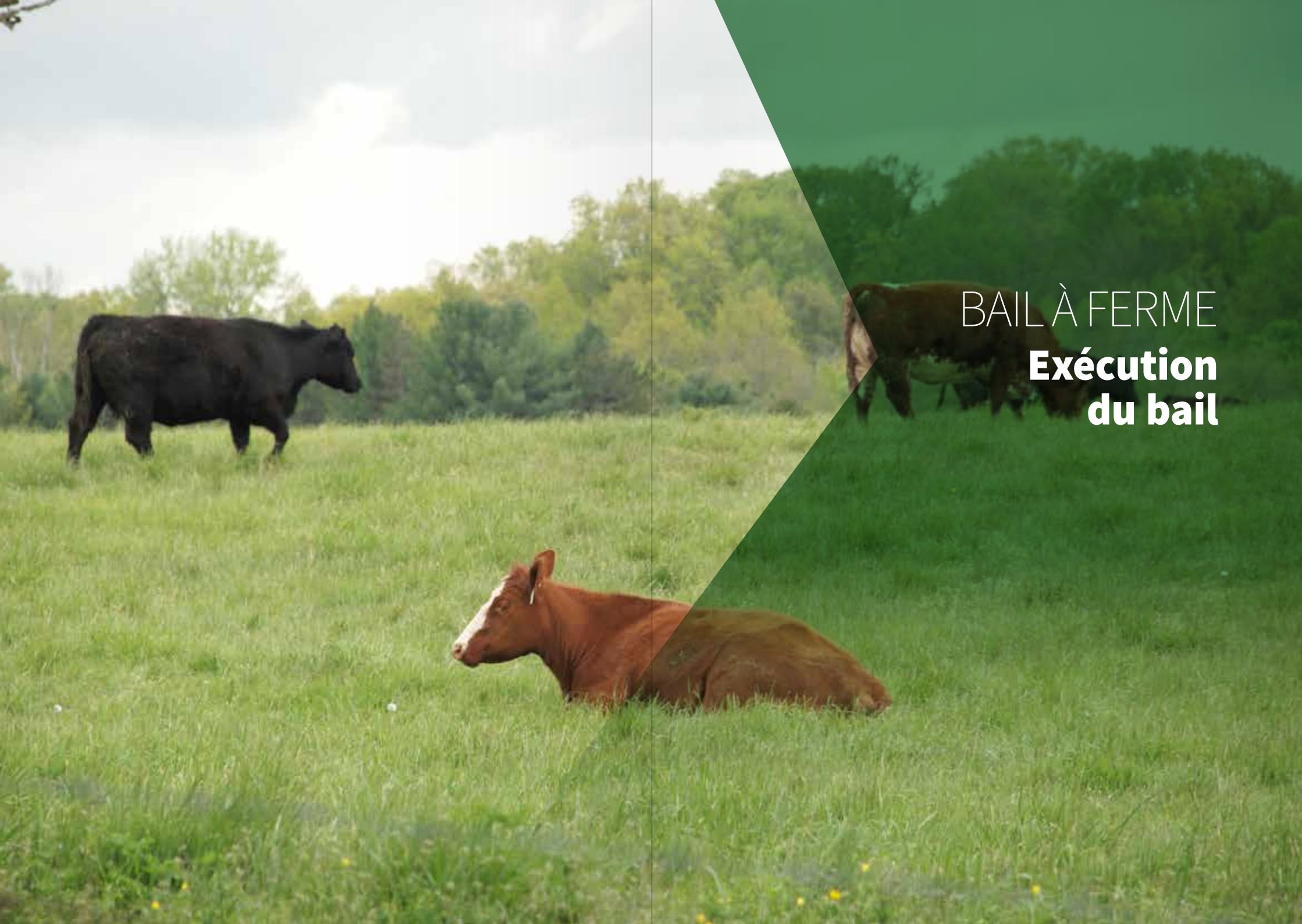
7.4

Clauses environnementales

Le bailleur peut insérer dans le bail les clauses suivantes :

- Une clause relative à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance ;
- Une clause limitant le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et limitant à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années ;
- Une clause visant à lutter contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles ;
- Une clause visant le maintien en ce compris l'entretien ou d'éventuelles interdictions des éléments topographiques et la structure paysagère repris dans l'état des lieux.

Pour les clauses prévues aux points 3 et 4, le lecteur est renvoyé aux articles 6 à 10 de l'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.



BAIL À FERME
**Exécution
du bail**

8 Exécution du bail

8.1 Le fermage

Le montant du fermage est librement fixé par les parties pour autant qu'il n'excède pas le taux légal. Pratiquement, les parties conviennent souvent de fixer le montant du fermage au taux légal au sein de leur convention. Ce d'autant plus que même s'ils fixent un autre montant, la loi prévoit que le bailleur ou le preneur peut demander à tout moment que le fermage soit réadapté au taux légal. Ce taux légal varie tous les ans.

Il se calcule comme suit : **revenu cadastral non indexé x le coefficient de fermage** valable pour la région agricole et la province dans lesquelles se situe la parcelle. Les coefficients de fermage, fixés annuellement, sont publiés en décembre de l'année A pour les fermages venant à échéance au cours de l'année B.

EXEMPLE

J'ai une terre de 2 hectares située à Yvoir, soit dans le Condroz namurois. Son revenu cadastral est de 120€. Le coefficient publié en décembre 2019 pour les terres situées dans le condroz namurois est de 3,49. Mon fermage pour l'année 2020 sera donc de $120 \times 3,49 = 418,80\text{€}$.

Où trouver ces informations ?

- Pour trouver la zone agricole d'une parcelle cadastrale, allez sur le géoportail de Wallonie, <http://geoportail.wallonie.be/home.html> : en cliquant sur WalonMap, vous accédez à un outil cartographique qui vous permet de superposer les cartes souhaitées. Sous la zone d'encodage de l'adresse (ou de la parcelle cadastrale), vous cliquez sur « ajouter des données » et choisissez 'ajouter des données du géoportail de la Wallonie' : en allant chercher 'régions agricoles', la carte des régions agricoles se superpose à celles déjà sélectionnées.
- Pour les coefficients de fermage, rendez-vous sur notre site internet www.ntf.be ou sur le site <https://agriculture.wallonie.be/coefficients-de-fermage>.

8.2 Liberté de culture du locataire

Sous réserve des clauses environnementales vues au point 7.4, le locataire bénéficie d'une liberté de culture quasi absolue tout au long du bail. Le bailleur ne peut donc par exemple lui imposer un mode de culture particulier.

De même, si des constructions, travaux et ouvrages ou plantations entravent la liberté de culture du preneur, celui-ci pourra les enlever avec le consentement écrit du bailleur et, en cas d'usufruit, avec celui du nu-proprétaire et de l'usufruitier, ou, à défaut, avec l'autorisation du juge de paix.

Cette autorisation peut être subordonnée au paiement d'une indemnité égale au préjudice subi.

Le juge de paix ne peut toutefois autoriser aucune modification de la destination du bien loué.

8.2.1 Les constructions, travaux et ouvrages réalisés par le locataire

Le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de construire tous les bâtiments quitte à lui de les entretenir et d'en supporter les charges et de faire tous les travaux et ouvrages, y compris les travaux et ouvrages nouveaux, les travaux et ouvrages d'amélioration, de réparation ou de reconstruction, **qui sont utiles à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.**

Dès l'instant où ces conditions sont réunies, il n'a donc besoin ni de l'autorisation du bailleur, ni de celle du juge de paix.

Ces autorisations n'auront d'intérêt que dans le cadre de l'**indemnisation** réclamée par le locataire en fin de bail pour la plus-value que le bien a acquise. Elle sera en effet plus favorable si le locataire a obtenu l'accord du bailleur ou l'autorisation du juge de paix.

De même, le preneur qui a obtenu le consentement du bailleur ou l'autorisation du juge de paix est habilité à prendre une inscription hypothécaire pour sûreté de sa créance sur les parcelles cadastrales sur lesquelles lesdites constructions, travaux et ouvrages seront exécutés.

Les plantations

8.2.2

Malgré une liberté de culture quasi absolue, le preneur ne peut faire de nouvelles plantations qu'avec le consentement écrit du bailleur.

Sont néanmoins permises sans le consentement du bailleur, les plantations qui sont nécessaires à la conservation du bien et, sauf en cas de congé valable, les plantations de remplacement d'arbres morts ou abattus, et celles d'arbres fruitiers à basse tige.

En ce qui concerne ces derniers, leur plantation n'est toutefois autorisée que si elle a une étendue d'au moins 50 ares, si elle est attenante à une plantation existante ou à un chemin d'accès permanent et pour autant qu'elle soit courante dans la région et conforme aux données d'une exploitation rationnelle. Sur ce dernier point, le preneur doit obtenir préalablement l'avis favorable du service désigné par le Gouvernement.

Si une plantation autorisée par écrit par le bailleur ou effectuée régulièrement conformément à ce qui précède, a causé une plus-value au bien loué, le preneur aura droit à une indemnité en fin de bail.

Toutefois, si une telle plantation a causé une moins-value au bien loué, le bailleur a droit, de la part du preneur, à une indemnité qui sera égale à cette moins-value.

Enfin, le bailleur, de son côté, ne peut faire aucune plantation d'arbres, exception faite du remplacement d'arbres fruitiers à haute ou à basse tige, du remplacement des haies mortes, du remplacement d'arbres forestiers sur les prairies et des plantations nécessaires à la conservation du bien.

La sous-location et la cession

8.3

La sous-location

8.3.1

La sous-location est une seconde location conclue entre le locataire et un tiers. Le locataire devient donc le bailleur de cette autre personne dont il percevra probablement un loyer.

Si le locataire souhaite réaliser ce type d'opération, il doit obtenir l'accord du propriétaire. À défaut pour lui d'avoir son autorisation et, s'il poursuit dans cette démarche, le propriétaire pourrait demander en justice la résolution du bail.

La sous-location à un des descendants du locataire ne nécessite par contre pas d'autorisation. Celui-ci devra toutefois, à peine de nullité de la sous-location, en informer le propriétaire au plus tard dans les trois mois.

La cession

8.3.2

La cession de bail est un acte par lequel le locataire va transférer le contrat à une autre personne. Cette dernière sera le nouveau locataire du bailleur et lui paiera désormais les fermages.

L'accord du propriétaire est requis lorsque le locataire veut effectuer cette opération. À défaut, le propriétaire pourrait demander en justice la résolution du bail.

Cependant, lorsque le locataire veut céder le bail à un de ses descendants, il n'a pas besoin de l'autorisation du propriétaire. Il devra toutefois l'en informer au plus tard dans les trois mois de la cession et ce sous peine de nullité.

8.4 Les contrats de culture et échange de culture

8.4

Attention, ce n'est pas parce qu'un autre agriculteur que le locataire est sur les terres, qu'il y a sous-location. Il pourrait en effet s'agir d'un contrat de culture ou un échange de culture qui, eux, ne nécessitent pas d'autorisation du bailleur.

Le contrat de culture

8.4.1

Le contrat de culture ne nécessite pas d'autorisation de la part du bailleur.

Cependant, tous les contrats de culture doivent désormais être notifiés par le locataire au bailleur.

L'échange de culture

8.4.2

Un échange de culture est un contrat par lequel deux agriculteurs échangent des parcelles similaires pour des questions de facilités. Ce type de contrat n'influence pas les rapports entre le propriétaire et le locataire dès l'instant où c'est toujours bien ce dernier qui reste tenu des droits et obligations du bail à ferme qu'ils ont convenu ensemble. C'est donc à lui que le propriétaire doit s'adresser en cas de problème.

Tout projet d'échange de culture doit être notifié par le locataire trois mois avant ledit échange. Le propriétaire aura la possibilité de s'y opposer devant le juge de paix dans les trois mois de la notification.



9 Fin du bail

9.1 Résiliation amiable du bail

Les parties peuvent marquer accord, à tout moment durant le bail, pour mettre un terme à celui-ci.

Pour qu'il soit valable, cet accord devra cependant être acté, soit devant un notaire, soit devant un juge de paix, sur son interpellation. Un simple écrit entre parties n'a aucune valeur légale.

9.2 Résolution judiciaire du bail

Si le locataire ne respecte pas le contrat, le bailleur peut demander en justice la fin du bail (l'inverse est également vrai, mais il est rare qu'un locataire demande la fin du bail). Toutefois, avant de vous aventurer dans un procès long et coûteux, sachez que la résolution du bail n'est pas accordée facilement.

Ainsi, si le locataire ne paie pas son loyer, le juge pourrait privilégier un plan de paiement différé dans le temps. Si le locataire n'entretient pas le bien, le magistrat pourrait également simplement lui laisser un délai pour régulariser la situation.

Le propriétaire devra donc avoir des arguments solides. Par exemple: *l'arrêt des activités agricoles du locataire au profit de sous-locations déguisées ou encore une cession du bail non autorisée.*

9.3 Le congé

Le congé est un acte par lequel une des parties au contrat va mettre un terme à ladite convention avant son échéance.

Cette possibilité ne peut être utilisée que dans des cas spécifiques qui seront vus ci-après.

Conditions de formes

9.3.1

Le congé doit être signé et envoyé à l'autre partie par exploit d'huissier, courrier électronique daté et signé, recommandé postal, envoi par des sociétés privées contre accusé de réception, dépôt d'un acte contre récépissé.

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification du congé doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Si le bailleur ignore l'identité des exploitants, il pourra considérer comme tels ceux qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, celui ou ceux des preneurs qui sont domiciliés au siège de l'exploitation.

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou de ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels celui ou ceux des héritiers ou ayants droit qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du défunt.

Le congé doit indiquer:

- Le ou les motifs précis pour lesquels il est donné;
- Les biens faisant l'objet du congé;
- En cas de reprise pour exploitation personnelle, l'identité des personnes indiquées comme devant assurer l'exploitation;

- En cas de congé pour affecter les biens à leur destination finale (point 7.3.), une copie certifiée conforme du permis d'urbanisme devra être jointe au congé.

Si, dans le cas d'un lotissement, le permis d'urbanisme ne peut être produit en raison du fait que des travaux de voirie doivent être exécutés au préalable, une copie certifiée conforme du permis d'urbanisation devra être jointe pour autant qu'à cette copie soit jointe une déclaration de l'administration communale d'où il résulte que le permis d'urbanisme pourra être délivré dès que ces travaux seront exécutés;

- Une mention relative à la nouvelle procédure à suivre pour contester le congé;



Des modèles de congés sont proposés sur le site internet de NTF-Propriétaires Ruraux de Wallonie: www.ntf.be

Congés spécifiques au bail classique et de longue durée

9.3.2

Congé pour exploitation personnelle

Le bailleur peut mettre un terme au contrat pour exploiter personnellement les biens ou en céder l'exploitation à un de ses proches.

Pré-requis

La personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer l'exploitation personnelle et, s'il s'agit d'une société agréée comme entreprise agricole, leurs organes ou dirigeants responsables doivent:

- soit être porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme qui lui a été délivré après avoir suivi avec fruit un cours agricole ou des études à une école d'agriculture ou d'horticulture;
- soit être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années;

- soit avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole.

Par ailleurs, le congé n'est pas permis au profit de personnes qui auraient atteint ou, s'il s'agit d'une société agréée, dont les organes ou dirigeants responsables auraient atteint l'âge légal de la pension au moment de l'expiration du préavis. Cette limite est avancée de cinq ans lorsque le bénéficiaire du congé n'a jamais été exploitant agricole pendant au moins trois ans.

Enfin, la personne qui avait donné les biens à bail après avoir cessé son exploitation agricole ne peut par après invoquer ce congé, sauf si le congé est donné au profit de l'un de ses proches et à condition que le bénéficiaire du congé n'ait pas pris part à la décision d'abandon de l'exploitation et de concession du bail.

Caractéristiques de l'exploitation personnelle

L'exploitation personnelle **doit consister en une exploitation agricole pendant neuf années au moins** par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation ou, s'il s'agit d'une société agréée comme entreprise agricole, par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés. Elle doit débiter dans les 6 mois de l'évacuation du bien par le locataire.

Le bénéficiaire du congé ne peut donc être un simple particulier qui mettra sur la parcelle des arbres fruitiers ou un cheval en pâturage à titre d'agrément.

Enfin, quand le locataire exerce la profession agricole à titre principal, l'exploitation de l'entreprise agricole dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, devra constituer une partie prépondérante de l'activité professionnelle du nouvel exploitant. Le critère de la prépondérance est relatif au temps de travail et non au revenu.

Période durant laquelle le préavis peut être donné, délais et identité du futur exploitant

Bail classique

Première hypothèse : le congé peut être donné pour l'issue de la première ou deuxième période moyennant un préavis de 2 à 4 ans.

EXEMPLE

Un bail classique prévoit une première période d'occupation de 18 ans. Le congé doit être donné de deux à 4 ans avant les 18 ans. Si le propriétaire s'y prend trop tard, il devra attendre la fin de la période suivante, pour récupérer le bien pour occupation personnelle.

Ici, l'exploitation personnelle peut être réalisée par le bailleur, son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal, ou par les conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Deuxième hypothèse : Le congé peut être donné à n'importe quel moment à partir de la troisième période de bail moyennant un préavis de 3 ans à 4 ans.

Ici, l'exploitation personnelle peut être réalisée par des parents du bailleur jusqu'au quatrième degré, en plus des mêmes personnes que celles prévues dans la première hypothèse.

Bail de longue durée (> ou = à 27 ans)

Le congé peut être donné ici uniquement pour l'issue de la première période, moyennant un préavis de 3 à 4 ans.

EXEMPLE

S'il s'agit d'un bail de 27 ans, le congé doit être notifié au plus tôt au début de la 23^e année et au plus tard, à la fin de la 24^e.

Les bénéficiaires du congé peuvent être le bailleur, son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou les conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Congé en vue d'aliéner les biens

Ce congé ne peut être donné que dans le cadre du **bail de longue durée**, pour l'issue de la première période, moyennant un préavis de 3 à 4 ans.

Aliéner signifie vendre, donner, échanger, mais également apporter le bien à une société.

Congé pour preneur retraité

L'arrivée à la pension ne met pas fin de manière automatique au bail à ferme. Le locataire pourrait en effet continuer son activité, même s'il la réduit.

Cette arrivée à la pension ouvre simplement une nouvelle possibilité de congé avec un délai de préavis réduit (minimum un an, maximum 4 ans) valable tant pour le bail classique que de longue durée.

Pour cela, il faut que trois conditions soient réunies : le preneur doit avoir atteint l'âge légal de la pension, bénéficier d'une pension de retraite ou de survie et ne pas avoir de descendants susceptibles de reprendre.

Pour vérifier si le locataire est dans ces conditions, le bailleur peut l'interroger via un envoi recommandé.

Le locataire a alors deux mois pour apporter la preuve qu'il est toujours en activité et qu'il ne perçoit pas une pension de retraite ou préciser, le cas échéant, un descendant¹⁴ comme pouvant poursuivre son exploitation dans un délai de 3 ans.

À défaut, il est alors réputé être dans les conditions pour que le bailleur lui adresse le congé pour preneur retraité.

¹⁴ Il peut s'agir de ses descendants ou enfants adoptifs ou de ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou des conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ou des cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Attention, ce type de congé ne peut être donné que pour :

- exploitation personnelle. Celle-ci peut être exercée soit par le bailleur, son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal, ou les conjoints ou cohabitants légaux, desdits descendants ou enfants adoptifs.
Pour les autres conditions, voir le point 9.3.2. “Exploitation personnelle”
- vendre, donner, échanger, apporter en société ou louer les biens à un autre agriculteur. Cet agriculteur doit posséder soit une exploitation viable ou une exploitation faisant l’objet d’un plan d’amélioration matérielle démontrant des investissements faits ou à faire dans le but de créer l’exploitation, de la développer, d’augmenter ou de maintenir le niveau de ses revenus.

Autres types de congé

D’autres types de congé visés à l’article 7 de la loi sur le bail à ferme sont possibles. Toutefois, ils sont beaucoup moins fréquemment utilisés en pratique et ne seront dès lors pas vus dans le cadre de cette brochure.

9.3.3 Congé non spécifique aux baux classiques et de longue durée

Congé pour terrain contigu

Le bailleur peut récupérer à tout moment, **en vue d’affecter à l’usage familial** un terrain d’un tenant, contigu à sa maison d’habitation et dont la superficie ne peut excéder 20 ares.

Il ne peut utiliser cette faculté qu’une fois.

Le délai de préavis est de minimum trois mois. Le bail sera toutefois prolongé pour permettre au preneur d’enlever la récolte croissante.

9.4 Congé donné par le preneur

9.4

9.4.1 Général

Dans tous les cas, le preneur aura toujours la faculté de mettre fin au bail sans motif moyennant un congé donné avec préavis d’un an au moins.

En cas de décès

9.4.2

En cas de décès du locataire, le bail ne prend pas fin automatiquement, sauf s’il est en période de tacite reconduction.

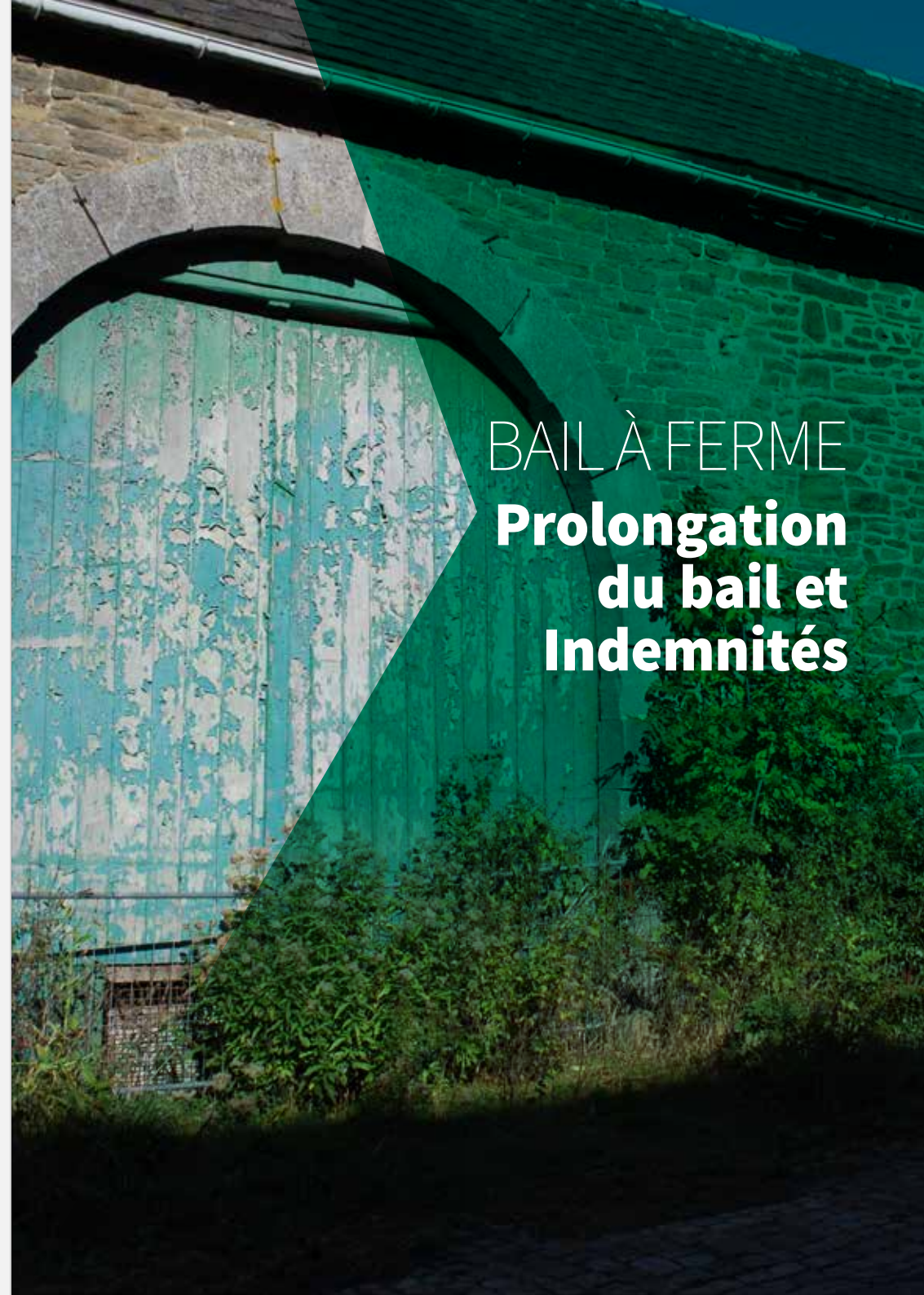
Ses héritiers peuvent toutefois, moyennant préavis de trois mois au minimum, donné dans l’année du décès, mettre fin au bail.

9.5 Tableau des délais de préavis

9.5

Congé	Période	Durée préavis
Affectation du bien à sa destination de terrain à bâtir ou à destination industrielle lorsque le bien a été mentionné comme tel dans le contrat	À tout moment	3 mois min Le bail sera toutefois prolongé pour permettre au preneur d’enlever la récolte croissante
Terrain contigu à son immeuble d’habitation	À tout moment	3 mois min Le bail sera toutefois prolongé pour permettre au preneur d’enlever la récolte croissante

Congé	Période	Durée préavis
Congé pour vendre	À tout moment à partir de 3 ans d'occupation du preneur	6 mois min
Exploitation personnelle pour un bail classique en première ou deuxième période	À l'expiration d'une période	2 ans min – 4 ans max avant l'expiration de la période
Exploitation personnelle pour un bail de longue durée en première période	À l'expiration de la période	3 ans min – 4 ans max avant l'expiration de la période
Exploitation personnelle pour un bail classique en troisième ou quatrième période	À tout moment à partir de la 3 ^e période	3 ans min – 4 ans max
Exploitation personnelle si preneur pensionné	À tout moment	1 an min – 4 ans max
Congé pour un bail de longue durée en vue d'aliéner les biens	À l'expiration de la première période	3 ans min – 4 ans max avant l'expiration de la période
Congé si preneur pensionné pour louer ou aliéner les biens à un autre agriculteur	À tout moment	1 an min – 4 ans max
Congé en cas de décès du locataire (voir point 7.1.)	Dans l'année qui suit le décès	2 ans min



BAIL À FERME

Prolongation du bail et Indemnités

10 Prolongation du bail

10.1 La cession privilégiée

En bail à ferme, le locataire peut céder le bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, et ce, sans autorisation du bailleur.

Cette cession sera dite « privilégiée » et aura pour effet de faire redémarrer le bail pour une nouvelle et **première période** de 9 ans (sauf pour certains baux, voir point 6) si, soit :

- 1 le cessionnaire est porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole ;
- 2 le cessionnaire poursuit un cursus depuis un an au moins en vue d'obtenir un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole ;
- 3 le cessionnaire est exploitant agricole ou l'a été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années.

Et si cette cession est notifiée au propriétaire dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire.

Le bailleur peut s'opposer à cette cession dans les trois mois de sa notification, mais uniquement pour des motifs limités.

10.2 La succession privilégiée

Le décès du locataire ne met pas fin au bail sauf si ce décès intervient durant une période de tacite reconduction ou si le propriétaire s'est réservé la faculté de mettre un terme au contrat dans les conditions prévues par la loi comme précisé au point 7.1.

Hors ces cas, le bail continue simplement au profit de ses héritiers ou ayants droit. Ceux-ci seront alors tenus de notifier au bailleur qui reprend le droit au bail. Aussi longtemps qu'aucune notification n'a été donnée, les héritiers et ayants droit sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur.

Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou des conjoints ou des cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, la notification entraîne renouvellement de plein droit du bail.

Le bail redémarre donc pour une première période de 9 ans (sauf pour certains baux, voir point 6).

À nouveau, le bailleur peut s'y opposer dans les trois mois, mais uniquement pour des motifs limités.

11 Indemnités

Le propriétaire sera redevable, à la sortie du locataire de certaines indemnités.

Elles sont de divers ordres :

- Indemnité pour travaux, ouvrages et constructions (voir à ce sujet le point 8.2.)
- Indemnité pour plantations (voir à ce sujet le point 8.2)
- Indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie, du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations apportées aux terres quant à leur état de propreté. L'indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures et améliorations est égale à leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination des biens loués, mais elle ne peut dépasser le montant des dépenses faites par le preneur.
- Indemnité complémentaire visant à réparer le dommage subi dans certains types de congé. Concrètement, cette indemnité ne pourra être réclamée au bailleur privé que dans le cadre du congé pour terrain contigu à son immeuble d'habitation et du congé pour affecter des terrains à bâtir ou à destination industrielle à leur destination finale. Dans ce dernier cas, l'indemnité complémentaire ne sera pas due lorsque les baux concernent des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail.

Conclusion

Diversifier son investissement, conserver un patrimoine de famille, participer à l'évolution du monde agricole en encourageant certaines pratiques, les raisons sont nombreuses de posséder une terre agricole.

Dans ce contexte, la législation sur le bail à ferme apparaît souvent comme un épouvantail que l'on cherche à tout prix à éviter. En cause ? La crainte, toujours présente malgré la réforme, d'un locataire tout-puissant et d'un bail à ferme quasi perpétuel vu le phénomène des cessions privilégiées.

Or, s'il est vrai que le locataire est très protégé par la loi, la réforme a tenté de lutter contre les abus commis par certains agriculteurs notamment en matière de sous-location et de cession. L'avenir nous dira comment ces nouvelles mesures seront appliquées par les cours et tribunaux et si les objectifs que la loi s'est assignée sont atteints.

Concernant la problématique du bail quasi perpétuel, force est de constater que la nouvelle législation n'a apporté que peu de changement dès l'instant où le mécanisme des cessions privilégiées est maintenu. Un bailleur qui signe à l'heure actuelle un bail à ferme classique sera donc toujours dans l'incertitude quant à la date de fin de son contrat.

Dès lors, le meilleur conseil à lui donner selon nous, est de se diriger dès le départ vers un bail à ferme de longue durée ou de carrière. En effet, seuls les baux de plus longues durées protègent réellement les droits du bailleur en donnant une date de fin certaine au bail.





Votre défenseur en :

TERRES AGRICOLES

Bail à ferme
Fermages
Code Wallon de l'Agriculture
Agroforesterie

FORÊTS

Natura 2000
Rôle économique de la forêt privée
Certification forestière
Équilibre forêt - gibier
Dégâts de castors
Code forestier

ESPACE RURAL

Sentiers et voirie communale
Éolien
Code de Développement Territorial CoDT

...

www.ntf.be

 [NTF.ProprietairesRurauxdeWallonie](https://www.facebook.com/NTF.ProprietairesRurauxdeWallonie)  [#NTFasbl](https://twitter.com/NTFasbl)

T 081 26 35 83 F 081 26 35 84 info@ntf.be