



RÉFORMES EN MATIÈRE DE BAIL À FERME

Ce qui va changer

Rendre confiance dans le bail à ferme, encourager les propriétaires à ne pas s'en détourner, faciliter l'accès à la terre en priorité pour les jeunes qui souhaitent s'installer en agriculture et renforcer de manière durable des relations contractuelles saines et justes entre les bailleurs (les propriétaires fonciers) et les preneurs (les agriculteurs exploitants), tels sont les objectifs poursuivis par la réforme adoptée par le Parlement wallon en mai 2019.

Ir. J. Flaba

Dans le cadre de la Foire de Libramont, les associations Avocats.be (Me David Moinet) et Fednot (Me Charles Wauters) ont organisé une séance d'information destinée à présenter la nouvelle législation relative au bail à ferme. L'ensemble des textes constituant la réforme entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2020, à l'exception des dispositions fiscales qui seront d'application à compter du 1^{er} janvier 2021.

UN COUP D'ŒIL SUR LE PASSÉ

La législation actuelle qui date de 1969 a subi une dernière modification en 1988. Depuis cette époque, la situation de l'agriculture n'a cessé d'évoluer et il était devenu évident qu'une actualisation de la législation s'imposait, et ce d'autant plus que cette matière fait dorénavant partie des compétences de la Wallonie et qu'elle concerne près de 70 % des 716.000 ha de superficie agricole utile qui sont exploités en faire valoir indirect (en location).

La nouvelle législation a pris en compte les problèmes mis en évidence lors de la large procédure de consultation qui a précédé la rédaction des textes légaux, à savoir :

- l'oralité des baux qui a fragilisé les relations contractuelles entre les preneurs et les bailleurs ;
- le caractère quasi-perpétuel du bail à ferme ainsi que les abus constatés dans la pratique qui ont conduit à une perte de confiance des propriétaires dans le bail à ferme ;
- l'impossibilité d'avoir une image exacte de l'état du foncier agricole en raison de l'absence d'informations ayant trait aux baux à ferme : majorité de baux oraux, multiples cessions, échanges, sous-locations, ...

Les objectifs qui ont guidé les travaux des parties prenantes peuvent être résumés comme suit :

- sécuriser les agriculteurs et leur outil de travail, tout en



Le bail à ferme faisait partie des thèmes abordés lors du riche programme de conférences.

équilibrant au mieux les droits respectifs des bailleurs et des preneurs ;

- rendre confiance dans le bail à ferme en créant des conditions favorables à des relations contractuelles saines et justes entre les bailleurs et les preneurs ;
- offrir aux propriétaires fonciers des outils pour réaliser une meilleure gestion de leurs biens ;
- favoriser l'installation des jeunes en agriculture en facilitant leur accès à la terre.

LA NOUVELLE LÉGISLATION

La brochure intitulée « Réforme des législations relatives au bail à ferme », publiée par la Direction de l'Aménagement foncier rural, SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement – DDRCB –DAFoR, dont est extrait l'essentiel des lignes de cet article, décrit en détail les différents aspects de la réforme. Elle peut être obtenue sur simple demande

adressée au SPW Agriculture ou téléchargée sur le portail « <http://agriculture.wallonie.be> ». La lecture de cette brochure permet de prendre connaissance dans le détail des nouvelles dispositions réglementaires. Les lignes qui suivent n'en abordent que les points les plus importants.

LA SÉCURITÉ JURIDIQUE

La sécurité juridique concerne deux points : l'écrit et l'état des lieux.

Ecrit. La réforme rend dorénavant l'écrit obligatoire. En l'absence d'accord entre les parties, une action auprès du juge de paix est prévue afin de forcer à dresser, compléter ou signer un bail écrit, grâce aux moyens de preuve définis par la loi.

Outre l'établissement d'un écrit actant la conclusion d'un bail, toute modification ou reconduction expresse doit dorénavant faire l'objet d'un écrit. En d'autres termes, toutes les modifications qui peuvent impacter de manière substantielle les relations contractuelles entre les parties devront faire l'objet d'un écrit.

Les baux doivent comporter au minimum les éléments suivants :

- les informations relatives à l'identité des parties contractantes ;
- la date de prise de cours du bail ;
- la durée du bail et le type de bail ;
- les données cadastrales de toutes les parcelles ;
- le revenu cadastral non-indexé de chaque parcelle et sa région agricole.

Etat des lieux. La réforme rend obligatoire la rédaction d'un état des lieux qui sera annexé au contrat de bail. Il sera établi à l'entrée dans les lieux ou au plus tard dans les 3 mois de cette entrée. En cas de renouvellement de bail suite à une cession privilégiée, un état des lieux doit être dressé entre le bailleur et le cessionnaire. Dans tous les cas, l'état des lieux est obligatoire pour les nouveaux baux et les cessions privilégiées prenant cours le 1er janvier 2020.

Parmi les éléments devant figurer dans l'état des lieux, on peut citer :

- la description des équipements naturels : éléments du paysage, arbres, fossés, haies, cours d'eau, ...;
- la description des éléments artificiels construits par l'homme : clôtures, abris,



La réforme rend dorénavant l'écrit obligatoire.



Elle rend également obligatoire la rédaction d'un état des lieux.

prises d'eau, ...

- la description des bâtiments,
- la mention du couvert végétal au moment de la prise de cours du bail,
- les résultats d'une analyse de sol de base : pH et teneurs en carbone, phosphore et potassium.

L'état des lieux doit être validé par les deux parties et effectué à frais communs. Si l'une des parties refuse de dresser ce document, l'autre partie peut entreprendre une action auprès du juge de paix pour l'y obliger.

Dans le cas où aucun état des lieux n'a été effectué, le preneur est supposé avoir reçu les biens loués dans l'état dans lequel ils se trouvent à la fin du bail en cours.

LA DURÉE ET LES TYPES DE BAUX

Le bail classique : fin de la perpétuité. Dorénavant, après une première période de 9 ans minimum, ce type de bail ne peut plus faire l'objet que de 3 renouvellements de 9 ans chacun. La durée totale maximale est donc le résultat de la somme de 4×9 ans, soit 36 ans. A la fin de cette période, le bail prend fin de plein droit.

Des possibilités de prolongation du bail existent cependant.

Le bail de longue durée. Il s'agit d'un bail d'une durée minimale de 27 ans. Après cette période, le bail prend fin si le bailleur donne congé au preneur avec un motif valable : exploitation personnelle, affectation de la terre selon le statut d'origine, ...

Le bail de carrière. Il est défini par la loi comme étant un bail conclu pour une durée minimale de 27 ans et qui expire sans possibilité de renouvellement lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite légale.

Le bail de fin de carrière. Lorsque le bail classique ou de longue durée arrive à échéance, le bailleur et le preneur peuvent décider de conclure un bail de fin de carrière qui permet au preneur de terminer sa carrière dans les mêmes biens et aux mêmes conditions.

Le bail de courte durée. Il permet d'organiser les relations contractuelles entre les parties dans des situations particulières comme, par exemple, une sortie d'indivision dans le chef des

bailleurs. Ce bail peut être conclu pour une durée inférieure ou égale à 5 ans.

LES CONGÉS

Cette rubrique concerne la fin de l'acquiescement et la suppression de la validation par le juge, ainsi que le congé pour vendre.

La fin de l'acquiescement et la suppression de la validation par le juge. En raison des difficultés liées à l'obligation pour le preneur d'acquiescer et pour le bailleur de faire valider le congé par le juge de paix, ces deux obligations ont été supprimées.

Le congé pour vendre. La réforme comporte une disposition permettant aux bailleurs de récupérer une partie de leur bien loué sous bail à ferme afin de la vendre libre d'occupation.

Cette possibilité est néanmoins assortie de plusieurs conditions.

LE PRENEUR PENSIONNÉ

Les nouvelles dispositions permettent de donner congé à un preneur pensionné et d'empêcher, sous conditions, le preneur pensionné de faire usage de son droit de préemption.

Le congé. Pour pouvoir donner congé à un preneur pensionné, trois conditions doivent être satisfaites :

- le preneur a atteint l'âge légal de la retraite ;
- il bénéficie d'une pension de retraite ou de survie ;
- il ne peut indiquer aucun repreneur de son exploitation.

Le droit de préemption. Lorsque le preneur a atteint l'âge légal de la pension, il peut perdre le bénéfice de son droit de préemption s'il dispose d'une pension de retraite ou de survie et s'il ne peut indiquer la présence d'un repreneur. Dans le cas présent, la charge de la preuve incombe dorénavant au preneur et non plus au bailleur.

LES CESSIONS, SOUS-LOCATIONS ET ÉCHANGES

Les cessions. Le texte prévoit qu'une cession non-autorisée conduit à la fin du bail et que le preneur a l'obligation de notifier au bailleur toute cession quelle qu'elle soit. Si le preneur n'effectue pas la notification, la cession peut être annulée par le juge de paix.

La sous-location. La sous-location est interdite, sauf autorisation écrite préalable du bailleur. En cas de sous-location illicite, le bailleur peut demander au juge de paix la fin du bail.

Les échanges. Les preneurs qui ont l'intention de procéder à un échange ont l'obligation de notifier leur intention à leur bailleur respectif, et ce 3 mois au moins avant l'échange.

La notification doit comporter les informations suivantes :

- l'identité des parties ;
- la date de prise de cours des échanges et la durée ;
- la désignation cadastrale des parcelles.

LA MODERNISATION

Le décret prévoit une modernisation dans la transmission des documents qui peut prendre les formes suivantes :

- le courriel daté et signé ;
- le recommandé postal ;
- les envois par des sociétés privées contre accusé de réception ;
- le dépôt d'un acte contre récépissé.

En plus des éléments développés succinctement ci-dessus, la réforme concerne également les points suivants : les superficies maximales et minimales de rentabilité, les clauses environnementales, les biens publics (CPAS, Fabriques d'Eglise, ...), la notification des baux à l'observatoire du foncier agricole et l'enregistrement, le fermage et le régime fiscal.

CONCLUSIONS

La réforme constitue une étape importante dans les relations entre les propriétaires fonciers et les agriculteurs exploitants.

A tous ceux qui veulent découvrir dans le détail les différents aspects des nouvelles dispositions légales en matière de bail à ferme wallon, on ne peut que recommander la lecture de la brochure « Réforme des législations relatives au bail à ferme », éditée par le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement.



La brochure

« Réforme des législations relatives au bail à ferme » peut être obtenue sur simple demande adressée au SPW Agriculture ou téléchargée sur le portail [« http://agriculture.wallonie.be »](http://agriculture.wallonie.be).