



RÉFORME DES LÉGISLATIONS RELATIVES AU BAIL À FERME



Septembre 2020

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos.....	2
Introduction.....	3
1 : LA LÉGISLATION RELATIVE AU BAIL À FERME.....	7
1-1 SÉCURITÉ JURIDIQUE.....	8
1-2 DURÉE ET TYPES DE BAUX.....	10
1-3 CONGÉS.....	12
1-4 PRENEUR PENSIONNÉ.....	13
1-5 CESSIONS, SOUS-LOCATIONS ET ÉCHANGES.....	15
1-6 SUPERFICIES MAXIMALES ET MINIMALES DE RENTABILITÉ.....	19
1-7 CLAUSES ENVIRONNEMENTALES.....	19
1-8 BIENS PUBLICS.....	22
1-9 MODERNISATION.....	24
2 : LA NOTIFICATION DES BAUX À L'OBSERVATOIRE DU FONCIER AGRICOLE ET L'ENREGISTREMENT.....	25
3 : LE FERMAGE.....	29
4 : LE RÉGIME FISCAL.....	31
5 : SYNTHÈSE DES ACTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES DE LA RÉFORME.....	33

AVANT-PROPOS

La réforme promulguée ce 2 mai 2019 par le Gouvernement wallon est une réforme substantielle. En effet, la loi sur le bail à ferme datait de 1969. Elle a été très partiellement revue en 1988 et n'avait plus connu d'évolution profonde depuis lors.

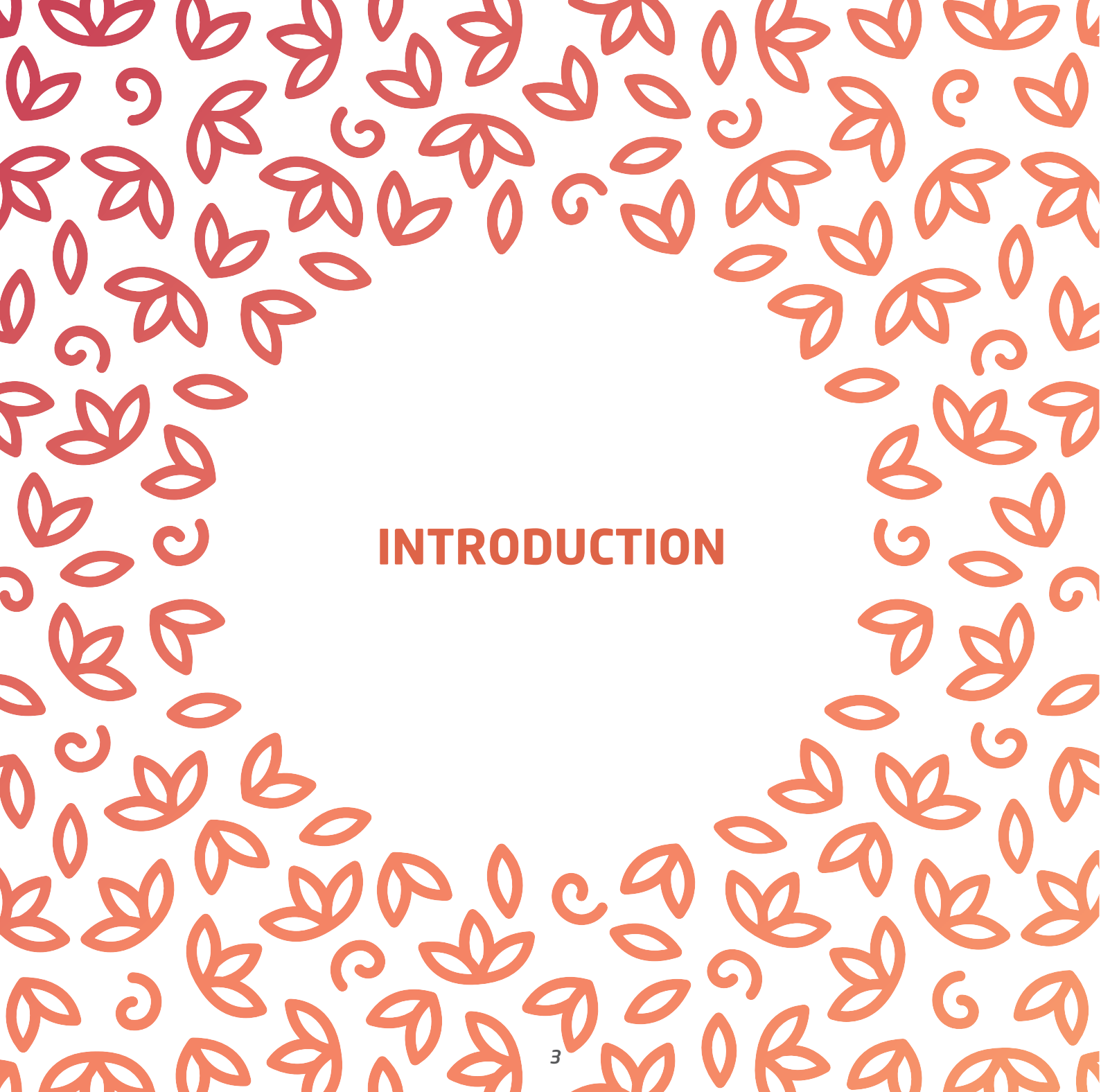
La réforme revoit en profondeur plusieurs mécanismes de la loi. Elle résulte d'un long processus de consultations et de concertations et traduit un compromis entre toutes les parties. Elle est d'importance pour le monde rural.

Les modifications prévues par cette réforme ont en effet pour ambition de rendre confiance dans le bail à ferme, d'encourager les propriétaires à ne pas s'en détourner, de faciliter l'accès à la terre en priorité pour les jeunes qui souhaitent s'installer en agriculture et d'une manière générale de renforcer de manière durable des relations contractuelles saines et justes entre les bailleurs et les preneurs.

Les données récoltées par l'observatoire du foncier agricole permettront à moyenne échéance de monitorer les effets de la réforme et d'avoir une vision claire sur le nombre de baux conclus en Région wallonne ainsi que sur les types de baux conclus.

Cette réforme devrait ainsi permettre de renforcer les liens humains entre propriétaires et locataires lors de la conclusion de nouveaux baux à ferme prenant en compte les légitimes préoccupations respectives de chacun.

Juillet 2019.



INTRODUCTION

En Région wallonne, près de 70% des 716.000 hectares de superficie agricole utile sont exploités en mode locatif. Le bail à ferme constitue donc le cadre principal des relations contractuelles entre les propriétaires fonciers (bailleurs) et les agriculteurs exploitants (preneurs). Plusieurs milliers d'exploitants agricoles et de propriétaires privés ou publics sont donc directement concernés par la législation sur le bail à ferme.

Cette législation de 1969 (et dont la dernière modification remonte à 1988) fait l'objet depuis plusieurs années de nombreuses critiques, tant du côté des propriétaires que du côté des exploitants. En effet, la réalité de terrain a évolué et un besoin d'actualisation se faisait sentir.

Concrètement, les principaux problèmes mis en évidence lors des différentes consultations des acteurs de terrain sont les suivants :

1. L'oralité des baux a fragilisé les relations contractuelles entre les preneurs et les bailleurs ;
2. Le caractère quasi-perpétuel du bail à ferme ainsi que les abus constatés dans la pratique ont entraîné une perte de confiance dans l'outil « bail à ferme » de la part des propriétaires. Cela a eu pour conséquence une diminution des terres mises à bail ;
3. L'impossibilité d'avoir une image fiable de l'état du foncier agricole par manque de renseignements disponibles sur les baux à

ferme (dû à leur caractère majoritairement oral, aux multiples cessions, échanges, sous-locations...).

Suite au transfert aux Régions de la compétence « bail à ferme » en janvier 2015, le Ministre wallon de l'Agriculture a souhaité s'atteler au chantier de la modernisation de cette législation. À son initiative, un groupe de discussion⁽¹⁾ composé de représentants du secteur agricole, des propriétaires privés et publics ainsi que des associations environnementales a été créé afin d'élaborer de concert une réforme significative des lois en lien avec le bail à ferme.

Les objectifs qui ont guidé la réflexion menée par les parties prenantes ont été définis comme suit :

1. Sécuriser les agriculteurs, et leur outil de travail, tout en équilibrant au mieux les droits respectifs des bailleurs et des preneurs ;
2. Rendre confiance en l'institution du bail à ferme en créant des conditions plus favorables à des relations contractuelles saines et justes entre les bailleurs et les preneurs ;
3. Donner aux propriétaires des outils pour une meilleure gestion de leur bien ;
4. Favoriser l'installation de jeunes en agriculture en leur facilitant l'accès à la terre.

Les travaux ont débouché sur l'adoption de deux décrets le 2 mai 2019 ainsi que sur quatre arrêtés d'exécution, adoptés par le Gouvernement wallon le

¹ Ce groupe de discussion était constitué par la Fédération Wallonne de l'Agriculture, la Fédération des Jeunes Agriculteurs, l'Union des Agricultrices wallonnes, le Bauernbund, la Fédération Unie de Groupements d'Éleveurs et d'Agriculteurs, les propriétaires ruraux de Wallonie - Nature, Terres et Forêts, la Fédération Royale du Notariat belge, l'Union Royale des Juges de Paix et de Police, l'Ordre des barreaux francophone et germanophone, l'Union des Villes et Communes de Wallonie et la Plateforme foncière (Natagora, Inter-Environnement Wallonie, Nature et Progrès, Terre-en-vue, l'Union Nationale des Agrobiologistes Belges, le Mouvement d'Action Paysanne ...).

20 juin 2019. Enfin, cinq arrêtés ministériels viennent compléter le dispositif. L'ensemble des textes constituant la réforme est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020, à l'exception des dispositions fiscales qui seront d'application dès le 1^{er} janvier 2021. Les références légales sont rassemblées au **point 5**.

En pratique, les textes légaux concernés par la réforme sont les suivants :

- La loi du 4 novembre 1969, insérée dans le Code civil sous l'intitulé « des règles particulières aux baux à ferme ». Cette loi s'est vue modifiée en profondeur sur certains aspects tels que l'oralité des baux ou leur caractère perpétuel. Les nouveautés apportées par la réforme sont détaillées sous le **point 1**.
- Le Code wallon de l'Agriculture, auquel des modifications ont été apportées et plus particulièrement aux articles concernant l'observatoire du foncier agricole. La réforme a élargi son champ d'application aux baux à ferme. En effet, la généralisation du caractère écrit des baux et la réalisation d'un état des lieux sont des éléments qui ont d'emblée fait

consensus dans les négociations. Outre la sécurité juridique apportée par ces éléments, ils offrent également un grand nombre d'informations essentielles. Celles-ci, une fois récoltées via une notification à l'observatoire du foncier agricole, permettront de compléter la base de données sur l'état du foncier agricole wallon et serviront une politique agricole toujours plus proche des réalités de terrain. Le fonctionnement de l'observatoire du foncier agricole et les modalités de notification des baux sont détaillés dans le **point 2**.

- Le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages et la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages. Si le décret de 2016 avait déjà objectivé le calcul des coefficients de fermage, certaines majorations de fermage étaient encore prévues dans la loi de 1969 limitant les fermages. La réforme a rassemblé l'ensemble des dispositions ayant trait aux fermages (calcul et majorations) dans le décret de 2016 et a abrogé pour la Région wallonne la loi de 1969 limitant les fermages. Le **point 3** propose une synthèse des règles qui régissent aujourd'hui le fermage des terres mises à bail.

- Le Code des droits de succession et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Dans le but de favoriser la conclusion de baux de longue durée et de carrière, un système d'abattement des droits de succession et de donation a été prévu. Ce dernier sujet est traité sous le **point 4**.

La présente brochure a pour objectif de présenter les grandes lignes de la réforme du bail à ferme. Elle se veut être un outil de compréhension, à valeur indicative, des évolutions apportées au cadre légal.

A decorative border composed of stylized green and teal leaves and swirls, arranged in a circular pattern around the central text.

1

LA LÉGISLATION RELATIVE AU BAIL À FERME

1-1 SÉCURITÉ JURIDIQUE

1-1.1 Écrit

Jusqu'à ce jour, la plupart des baux à ferme étaient conclus oralement. La loi prévoyait un écrit, mais l'assortissait de tellement d'exceptions que cette règle n'était que très peu respectée. De plus, la loi sur le bail à ferme créait une présomption de bail à ferme dès que le propriétaire donnait jouissance d'une terre à un agriculteur contre le paiement d'un « loyer ». L'étendue de cette présomption a également eu pour effet de décourager l'utilisation d'un écrit.

La réforme modifie cette approche et 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 (offre personnelle de paiement, etc.).

Outre l'établissement d'un écrit actant la conclusion du bail, toute modification ou reconduction expresse doit désormais également faire l'objet d'un écrit. Seules certaines reconductions tacites prévues par le texte ne doivent pas faire l'objet d'un écrit.

Focus sur la reconduction expresse vs. reconduction tacite

La reconduction expresse est exprimée formellement dans un écrit, tandis que la reconduction tacite est sous-entendue et n'a donc pas besoin d'être formalisée dans un écrit.

La reconduction tacite ne nécessite aucune autre formalité que l'accord des parties.

Parmi les modifications du bail devant être formalisées par écrit, la réforme prévoit la modification de la durée, le renouvellement d'un bail suite à une cession privilégiée ou l'insertion de clauses environnementales. Cette liste est non-exhaustive. En définitive, toutes les modifications qui peuvent impacter de manière substantielle les relations contractuelles entre les parties devront faire l'objet d'un écrit.

Le texte de loi fixe également une série d'éléments devant obligatoirement figurer dans les baux. L'objectif de cette liste d'informations est d'instaurer une base commune à tous les contrats de bail à ferme.

Ainsi, dorénavant, tous les baux doivent reprendre 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.

Afin d'accompagner les parties dans cette nouvelle obligation d'écrit, des modèles-types à valeur indicative sont prévus pour chaque type de bail. Ces modèles seront publiés au Moniteur belge et seront disponibles sur le portail de l'agriculture du Service public de Wallonie (<http://agriculture.wallonie.be>).

Focus sur la période transitoire soit du 01/01/2020 au 31/12/2024

Dans le but de laisser le temps aux personnes déjà engagées dans un bail à ferme d'intégrer la nouvelle exigence de l'écrit, une période transitoire de 5 ans a été prévue. Les anciens baux oraux devront passer sous forme écrite avant la fin de ce délai. Si au terme de cette période de 5 ans le bail n'a pas été mis par écrit, il sera considéré comme un bail « classique » dont la durée déjà écoulée est de 18 ans et donc entamant une troisième période de bail de 9 ans à la date d'entrée en vigueur de la réforme - soit le 1^{er} janvier 2020.

Cependant, au terme de cette période de cinq ans et en l'absence de passage à un bail écrit, si la preuve peut être apportée qu'un « bail oral a été conclu » depuis moins de 18 ans, celui-ci se poursuit pour une période égale à la différence entre la durée maximale du bail « classique » dont la première période est de 9 ans - soit 36 ans - et la durée du bail écoulée avant l'entrée en vigueur de la réforme - soit le 1^{er} janvier 2020.

1-1.2 État des lieux

²Arrêté du Gouvernement wallon 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.

Aucun état des lieux n'était prévu dans la loi de 1969 sur le bail à ferme. Afin de fournir une protection tant au propriétaire qu'au locataire, la réforme le rend obligatoire. Désormais, les parties doivent dresser un état des lieux et l'annexer au contrat de bail à l'entrée dans les lieux ou au plus tard dans les trois 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.

Cet état des lieux est obligatoire pour les nouveaux baux ou les cessions privilégiées qui prennent cours à partir du 1^{er} janvier 2020.

Une série d'éléments doivent y figurer obligatoirement. Ceux-ci sont listés dans un arrêté du Gouvernement wallon⁽²⁾. Parmi ceux-ci, on trouve :

- La description des équipements naturels, c'est-à-dire des éléments de paysage : arbres, fossés, cours d'eau...;
- La description des éléments artificiels construits par l'homme : clôtures, abris, prises d'eau...;
- La description des bâtiments ;
- La mention du couvert végétal présent 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 dispose d'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.

Pour les éléments qui sont fixés par le texte, cette présomption ne peut pas être contestée. Par contre, s'agissant des éléments qui ne sont pas fixés dans l'arrêté du Gouvernement wallon, il reste possible d'apporter la preuve d'améliorations ou de dégradations du bien.

Ici encore, pour faciliter la mise en place de ce nouvel outil, un modèle indicatif d'état des lieux a été adopté. Celui-ci est disponible sur le portail de l'agriculture du Service public de Wallonie (<http://agriculture.wallonie.be>) ainsi que sur le site du Moniteur belge.

1-2 DURÉE ET TYPES DE BAUX

1-2.1 Bail «classique»: fin de la perpétuité

Pour répondre à la critique récurrente de la perpétuité des baux à ferme, la durée du bail dit « classique » a été limitée. Dorénavant, après une première période de 9 ans minimum, ce type de bail ne peut plus bénéficier que de trois renouvellements de 9 ans chacun. La durée totale maximale est donc la somme de la première période et des trois renouvellements (P 1 + 27 ans). Après cette période, le bail prend fin de plein droit.

Si toutefois les parties souhaitent prolonger le bail, elles disposent de deux possibilités :

- Soit les parties décident de conclure un « bail de fin de carrière » : ce type de bail est une nouveauté de la réforme. Il est détaillé au point 1-2.4.1 ;
- Soit le bailleur accepte que le preneur continue à exploiter les terres louées. Dans ce cas, le bail initial se poursuit de manière tacite (sans nécessité d'un nouvel écrit) d'année en année, jusqu'à la cessation d'activité du preneur ou jusqu'au dépôt d'un congé valable par le bailleur. Il est important de signaler qu'aucune cession (voir point 1-5.1) n'est autorisée pendant cette période de reconduction tacite.

1-2.2 Bail de longue durée

Le bail de longue durée est 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, aliénation, affectation de la terre selon le statut d'origine ...).

Lorsque le preneur est laissé dans les lieux à la fin

d'un bail de longue durée, la réforme prévoit que le bail se poursuit pour une seule période de 9 ans. Si, d'un commun accord, le preneur est à nouveau laissé dans les lieux après cette prolongation unique, le régime est le même que pour le bail « classique » : le bail se poursuit d'année en année par reconduction tacite. Durant cette période de reconduction tacite, les cessions (voir point 1-5.1) sont également interdites.

1-2.3 Bail de carrière

Le bail de carrière est défini par la loi sur le bail à ferme comme étant un bail conclu pour une durée minimale de 27 ans et qui expire d'office sans possibilité de renouvellement lorsque le preneur atteint l'âge légal de la retraite. Ce bail n'a pas été modifié en substance dans le cadre de la réforme. Toutefois, la référence à l'âge légal de la retraite a été modifiée pour tenir compte d'éventuelles évolutions de celui-ci (fixé actuellement à 67 ans).

La possibilité de maintenir le preneur dans les lieux au-delà de l'âge de la retraite par reconduction tacite, avec interdiction de céder le bail, s'applique également aux baux de carrière.

1-2.4 Deux nouveaux types de baux

1-2.4.1 Bail de fin de carrière

Lorsqu'un bail «classique» ou de longue durée arrive à échéance, le bailleur et le preneur peuvent décider de conclure un bail de fin de carrière. Il s'agit d'un nouveau type de bail prévu par la réforme, qui permet au preneur de terminer sa carrière dans les mêmes biens, aux mêmes conditions.

Le bail 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 son âge à la date d'entrée en vigueur du contrat.

En cas de bail de fin de carrière, le preneur ne peut effectuer aucune sous-location ni cession du bail. De même, une fois engagé dans un bail de fin de carrière, il ne bénéficie plus de son droit de préemption.

Au terme d'un bail de fin de carrière, le bailleur retrouve automatiquement la libre disposition de son bien sans que le preneur puisse s'y opposer.

Comme pour les baux « classiques », les baux de longue durée et les baux de carrière, si à la fin de la période de bail le bailleur laisse le preneur dans les lieux, le bail se poursuit d'année en année par reconduction tacite. Les cessions restent interdites pendant cette période de reconduction tacite.

1-2.4.2 Bail de courte durée

Un bail de courte durée strictement encadré a été prévu par la réforme. Il permet d'organiser les relations contractuelles entre les parties dans des situations particulières telles que, 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. Au terme de la durée convenue, le bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un congé donné sans motif et notifié au moins 6 mois avant l'expiration de la durée convenue. Si nécessaire, le bail est prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

Ce bail peut être conclu pour l'un des motifs suivants :

1. Dans l'attente d'une sortie d'indivision ou d'une liquidation de succession des bailleurs ;
2. Dans l'attente de la fin des études agricoles préparant à la reprise d'exploitation d'un descendant du bailleur souhaitant devenir agriculteur ;
3. Dans l'attente de l'installation effective d'un descendant du bailleur dans les 5 ans à dater de la conclusion du contrat de bail ;
4. En cas d'incapacité ou de maladie grave du propriétaire exploitant ;
5. Dans l'attente d'une décision définitive sur une demande de permis, lorsque le bailleur est un pouvoir public (voir point 1-8.3) ;
6. Dans l'attente de l'affectation de parcelles, à des fins d'intérêt général, par un pouvoir public (voir point 1-8.3).

Les baux de courte durée peuvent être reconduits une seule fois, entre les mêmes parties, sous les mêmes conditions et sans que la durée totale de location n'excède 5 ans.

Un même bailleur peut conclure un maximum de deux baux de courte durée sur une période de 18 ans, pour, à chaque fois, un motif différent parmi ceux mentionnés ci-dessus.

Si toutefois le preneur est laissé dans les lieux après la fin du bail de courte durée, le bail est considéré comme un bail « classique » ayant entamé une première période de 9 ans à la date d'entrée en vigueur du bail de courte durée initial.

1-3 CONGÉS

1-3.1 Fin de l'acquiescement et suppression de la formalité de validation par le juge

Lors de toute notification de congé par un bailleur à son preneur, deux formalités importantes venaient régulièrement compliquer la procédure.

D'une part, le preneur devait « acquiescer », c'est-à-dire qu'il devait signifier qu'il avait pris connaissance de l'intention du bailleur de lui remettre son congé. Si au départ cette formalité pouvait se justifier, aujourd'hui le simple fait de ne pas se rendre à la poste chercher le recommandé du bailleur pouvait s'apparenter à une absence d'acquiescement. Il est donc apparu logique de supprimer cette notion dépassée.

D'autre part, pour qu'un congé soit valable, le bailleur devait faire valider celui-ci par le juge de paix. Il fallait donc à chaque notification d'un congé au preneur saisir le juge. Cette formalité est apparue comme très lourde pour les bailleurs et a donc été également supprimée.

1-3.2 Congé pour vendre

Il est reconnu que la vente d'une terre libre d'occupation est plus aisée, voire plus avantageuse que la vente d'une terre sous bail à ferme. Dès lors, la réforme prévoit une disposition afin de permettre aux bailleurs de récupérer une partie de leur bien loué sous bail à ferme afin de la vendre libre d'occupation pour faire face, par exemple, à une situation personnelle problématique.

Cette possibilité est soumise aux modalités suivantes :

1. La parcelle est identifiée préalablement dans le contrat de bail (le cas échéant, par un avenant) ;
2. La superficie de la parcelle agricole récupérée est de maximum 2 ha ou ne représente pas plus de 10% d'une parcelle d'un même tenant louée par le même bailleur au même preneur ;
3. Le congé doit être notifié au preneur au moins 6 mois avant la vente et contenir l'identification cadastrale de la parcelle visée ;
4. Le preneur a pu exploiter le bien durant une durée minimale de 3 ans, préalablement à la notification du congé par le bailleur.

Le bail portant sur cette superficie précise est résilié le jour de la transcription de l'acte authentique de vente. Il peut être prolongé pour l'enlèvement de la récolte croissante, le cas échéant.

Le reste du contrat de bail est adapté pour faire apparaître la nouvelle superficie louée (diminuée de la partie vendue).

Le preneur conserve son droit de préemption sur la vente et le bail se poursuit sur le reste des terres mises en location.

1-4 PRENEUR PENSIONNÉ

Il est observé, sur le terrain, le maintien en activité de certains preneurs ayant atteint l'âge de la retraite, bénéficiant d'une pension et qui conservent la jouissance des terres qu'ils louent sous bail à ferme, même si cela ne représente plus leur principale source de revenu.

Il arrive également qu'un preneur pensionné fasse usage de son droit de préemption lors de la vente d'une terre afin de conserver celle-ci, même s'il ne l'exploite plus dans les faits.

Pour contrecarrer ces situations, la réforme a mis en place deux nouveaux mécanismes permettant une mise à disposition de ces terres pour d'autres agriculteurs.

1-4.1 Congé

La loi maintient et facilite la possibilité existante de donner congé à un preneur pensionné. Pour être considéré comme tel, le preneur doit répondre aux trois conditions suivantes :

1. Il a atteint l'âge légal de la retraite ;
2. Il bénéficie d'une pension de retraite ou de survie ;
3. Il ne peut indiquer aucun repreneur à son exploitation.

Concrètement, si ces conditions sont réunies, un bailleur peut mettre fin à tout type de bail moyennant un congé avec un préavis d'une durée de 1 an au moins et de 4 ans au plus pour les motifs ci-après :

1. Exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou en céder l'exploitation :
 - À son conjoint ;
 - À son cohabitant légal ;
 - À ses descendants (y compris enfants adoptifs) ou ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ;
 - Aux conjoints ou aux cohabitants légaux de ses descendants ou de ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ;
2. Louer ou vendre les biens à une exploitation viable ou faisant l'objet d'un « plan d'amélioration matérielle ». Il s'agit d'un plan qui démontre des investissements faits ou à faire dans le but de créer une exploitation, de la développer, d'augmenter ou de maintenir le niveau de ses revenus.

Par ailleurs, la réforme a aussi pour effet de clarifier la charge de la preuve afin de faciliter la mise en œuvre de cette disposition. Désormais, dès que le preneur a atteint l'âge légal de la retraite, le bailleur peut demander au preneur s'il bénéficie d'une pension (par exploit d'huissier de justice ou par un envoi, qui peut être un courriel daté et signé).

Le preneur a alors 2 mois pour apporter lui-même la preuve qu'il est toujours en activité et qu'il ne perçoit pas de pension. *A contrario*, si celui-ci bénéficie d'une pension, il doit renseigner la personne susceptible de reprendre son exploitation.

Cette personne doit être :

- Soit un de ses descendants (y compris enfants adoptifs) ;
- Soit un des descendants de son conjoint ou de son cohabitant légal ;
- Soit le conjoint ou le cohabitant légal de ses descendants ou de ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal.

Si le preneur ne peut pas fournir la preuve de son maintien en activité sans indemnités ou le nom d'un repreneur pour son exploitation, il peut se voir donner congé pour ce motif.

1-4.2 Droit de préemption

Au sujet des preneurs pensionnés, la deuxième nouveauté de la réforme concerne le droit de préemption. Une fois que le preneur a atteint l'âge légal de la pension, celui-ci peut perdre le bénéfice de son droit de préemption, s'il dispose d'une pension de retraite ou de survie et s'il ne sait indiquer la présence d'un repreneur.

Comme pour le congé au preneur pensionné, dès que le preneur a atteint l'âge légal de la pension, le bailleur peut interroger celui-ci afin de déterminer s'il bénéficie d'une pension de retraite ou de survie. Si le preneur perçoit une pension, il doit renseigner la personne susceptible de reprendre son exploitation (voir point 1-4.1). S'il n'est pas en mesure de fournir ces informations, il ne bénéficie plus de son droit de préemption.

La charge de la preuve repose donc dorénavant sur le preneur et non plus sur le bailleur.

1-5 CESSIONS, SOUS-LOCATIONS ET ÉCHANGES

1-5.1 Cessions

Focus sur la cession simple et la cession privilégiée

Une cession consiste à transmettre un bail du preneur d'origine (le cédant) vers une autre personne (le cessionnaire). C'est le cessionnaire qui s'acquitte des obligations envers le bailleur après la cession, par exemple le paiement du fermage.

On distingue deux types de cessions : la cession simple et la cession privilégiée.

Dans le cas d'une **cession simple**, le cédant reste responsable envers le bailleur au même titre que le cessionnaire. Si le cessionnaire ne remplit pas correctement les obligations du bail (paiement, occupation de la terre...), le bailleur pourra se retourner contre le cédant et le cessionnaire.

Une cession simple ne prolonge pas le bail. Celui-ci est seulement transmis du cédant au cessionnaire avec toutes ses caractéristiques, aussi il continuera jusqu'à la fin prévue du contrat de base.

La **cession privilégiée** quant à elle a pour effet de faire repartir le bail à zéro. Le bail est alors considéré comme un nouveau bail « classique » repartant pour une première période de 9 ans. En outre, le cédant est déchargé de toutes les obligations du bail postérieures à la notification de la cession.

Pour bénéficier de ce mécanisme, les conditions suivantes doivent être remplies :

- La cession doit avoir lieu au profit d'un descendant du cédant ;
- La cession doit être notifiée dans les 3 mois de sa mise en œuvre ;
- Le cessionnaire doit être titulaire d'un diplôme ou certificat agricole ou justifier de l'expérience suffisante ;
- Le bailleur ne doit pas avoir manifesté son intention de vendre le bien dans les 9 mois précédant la cession.

Ces conditions sont détaillées au point 1.5.1.2.

Les cessions simples sont possibles pour les baux « classiques », de longue durée et de carrière. Les cessions privilégiées ne sont possibles que pour les baux « classiques ».

1-5.1.1 Autorisation et notification

Le principe de base est qu'il est interdit de céder son bail sauf autorisation écrite préalable du bailleur. Cependant, la loi ne prévoyait pas de sanction si ce bail était cédé sans autorisation, ce qui laissait peu de latitude au bailleur pour réagir.

La réforme a voulu renforcer cette interdiction en introduisant une sanction à l'utilisation illicite de ce mécanisme. Le texte prévoit qu'une cession non-autorisée expose le preneur à une sanction lourde : la fin du bail. Dès l'entrée en vigueur de la réforme, le bailleur dont les terres sont cédées sans qu'il ait donné son accord peut faire valoir ses droits devant le juge de paix. À la demande du bailleur, le juge peut prononcer la fin du bail pour ce motif.

Il existe une exception à ce principe : si un preneur cède son bail à ses descendants, ses enfants adoptifs, aux descendants et enfants adoptifs de son conjoint ou cohabitant légal et aux conjoints ou cohabitants légaux de ces personnes, il n'est pas tenu de demander l'autorisation du bailleur.

Dans ce cas de figure et pour pallier la situation d'incertitude dans laquelle se trouvent parfois les bailleurs qui ne savent plus à qui ils louent leur bien, la réforme impose la notification de la cession par le preneur au bailleur dans un délai de trois mois à compter de la date de la cession. Si cette formalité n'est pas remplie, la cession est considérée comme nulle.

1-5.1.2 Conditions renforcées à la cession privilégiée

La cession privilégiée permet au preneur de transmettre les terres qu'il exploite à ses descendants (au sens large, voir point 1-5.1.1 ci-avant). Cette

transmission est particulièrement avantageuse, puisque la cession privilégiée a pour effet de faire repartir le bail à zéro pour une première période de 9 ans.

Pour bénéficier de cette remise à zéro du bail, jusqu'à présent, les conditions étaient les suivantes :

- La cession devait avoir lieu au profit des descendants ou enfants adoptifs de l'exploitant ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux de ces personnes ;
- La cession devait être notifiée au bailleur dans les 3 mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire.

Un des objectifs de la politique agricole commune actuelle est de privilégier la transmission des exploitations et l'installation des jeunes en agriculture. Le mécanisme de la cession privilégiée est donc maintenu dans le cadre de la réforme. En effet, cette cession est importante pour le maintien des exploitations. Elle permet d'éviter de diviser les exploitations puisqu'elle donne la possibilité au repreneur qui continue la ferme de reprendre à son compte l'ensemble des baux en cours afin d'assurer la pérennité de l'entreprise.

Néanmoins, certaines pratiques constatées sur le terrain visaient à détourner ce mécanisme de son objectif premier. En effet, certains preneurs utilisaient par exemple la cession privilégiée pour transmettre des baux à ferme à leur(s) enfant(s) tout en sachant que ceux-ci n'avaient pas l'intention d'exploiter réellement les terres (par exemple car ils n'étaient pas agriculteurs). D'autres activaient la cession privilégiée dès que le propriétaire manifestait son intention de vendre le bien, ce qui avait pour effet de faire repartir le bail à zéro.

Pour remédier à ces problèmes, la réforme a introduit deux dispositions supplémentaires en matière de cession privilégiée.

D’une part, pour éviter la transmission à des personnes ne se destinant pas à exploiter elles-mêmes et pour tendre à une professionnalisation de l’activité agricole, le repreneur doit être titulaire d’un certificat ou d’un diplôme à orientation agricole (ou inscrit dans un cursus pour l’obtenir) ou bénéficier d’une expérience suffisante.

Les certificats ou diplômes à orientation agricole permettant de remplir la condition mentionnée ont été arrêtés par le Ministre de l’Agriculture. Un parallèle a été fait avec l’actuelle législation relative aux aides à l’installation (ADISA) afin de garantir la cohérence de la politique agricole wallonne. La liste complète des diplômes et certificats concernés est disponible sur le portail de l’agriculture du Service public de Wallonie (<http://agriculture.wallonie.be>) ainsi que sur le site du Moniteur belge.

Les certificats et diplômes pris en compte sont synthétisés dans le *Tableau 1*.

Les certificats nécessaires en complément aux diplômes obtenus dans une orientation non-agronomique sont les cours A et B dispensés par certaines organisations agricoles, leur équivalent dans une autre communauté linguistique belge ou une formation complémentaire professionnelle agricole combinée à une expérience pratique d’au moins deux ans.

D’autre part, lorsque le bailleur manifeste son intention de vendre, aucune cession privilégiée ne peut avoir lieu dans les 9 mois qui suivent la notification de cette intention.

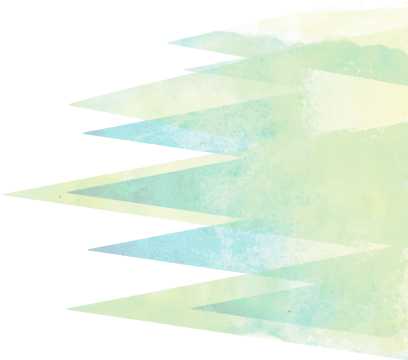


Tableau 1 : Certificats et diplômes

	Orientation	
Type de diplôme	Agronomique	Non-agronomique
Master	Suffisant	+ certificat
Bachelier	Suffisant	+ certificat
CESS technique de transition	Suffisant	/
CESS général	/	+ certificat
CQ6	+ CESS	/

1-5.2 Sous-location

Au même titre que la cession, la sous-location est interdite sauf autorisation écrite préalable du bailleur. Néanmoins, l'absence d'autorisation n'était, par le passé, pas sanctionnée.

Comme pour la cession, la réforme introduit une sanction lorsqu'une sous-location est réalisée sans autorisation du bailleur. Ici aussi, le bailleur peut demander au juge de paix la fin du bail, en cas de sous-location « illicite ».

Il existe également une exception à ce principe : si un preneur sous-loue le bien à ses descendants, ses enfants adoptifs, aux descendants et enfants adoptifs de son conjoint ou cohabitant légal et aux conjoints ou cohabitants légaux de ces personnes, il n'est pas tenu de demander l'autorisation du bailleur.

Dans ce cas de figure, le preneur qui sous-loue en informe le bailleur dans les 3 mois de la sous-location. Si cette formalité n'est pas remplie, la sous-location est considérée comme nulle.

Focus sur la sous-location

Si le preneur d'un bail à ferme sous-loue les terres qu'il exploite à un sous-locataire, celui-ci remplit les devoirs et obligations envers le preneur initial et toutes les règles du bail à ferme s'appliquent entre eux. Le preneur initial, n'étant pas déchargé de ses propres obligations vis-à-vis du bailleur, il continue entre autres, à payer le fermage au bailleur malgré que le bien soit exploité par le sous-locataire.

Comme pour la cession simple, la sous-location ne peut pas avoir pour effet de prolonger le bail initial. Le bien est donc exploité par le sous-locataire jusqu'à l'échéance du bail initial.

1-5.3 Échanges

Contrairement aux sous-locations et aux cessions, les échanges effectués entre deux preneurs sont autorisés sans que leurs bailleurs ne doivent donner leur accord au préalable. On vise ici les échanges de parcelles, les échanges portant sur la culture et les contrats de culture.

Toutefois, suite à la réforme, les preneurs qui souhaitent procéder à un échange ont maintenant l'obligation de notifier leur intention à leur bailleur respectif.

Cette notification doit avoir lieu au minimum 3 mois avant l'échange et doit contenir les informations suivantes :

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

Après cette notification, le bailleur dispose de 3 mois pour s'opposer aux échanges en introduisant une demande devant le juge de paix. C'est le juge qui alors décide si les motifs d'opposition sont légitimes.

Ces motifs sont définis par le texte comme étant :

- Des modifications profondes intervenues dans la composition de la famille du preneur de telle sorte que les possibilités d'exploitation du bien loué soient gravement compromises ;
- La dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués ;
- Des injures graves du preneur envers le bailleur ou ses proches ;
- Une condamnation du preneur qui empêche les rapports normaux entre les parties.

Si le juge annule les échanges, la location se poursuit normalement entre les parties initiales.

1-6 SUPERFICIES MAXIMALES ET MINIMALES DE RENTABILITÉ

La notion de superficie maximale de rentabilité a toujours été présente dans la loi sur le bail à ferme. Cependant, ces superficies n'ont plus fait l'objet de publication depuis 1998, engendrant des difficultés pour les juges de paix.

La notion de superficie minimale de rentabilité a, quant à elle, été intégrée à la législation sur le bail à ferme par la réforme.

Ces notions ont deux utilités distinctes :

En premier lieu, elles empêchent la mise en œuvre d'un congé pour exploitation personnelle dans les deux cas suivants :

- Lorsque le congé a pour effet de faire passer la superficie de l'exploitation du preneur sous la superficie minimale de rentabilité ;
- Lorsque le congé a pour effet de faire passer la superficie de l'exploitation du bailleur au-dessus de la superficie maximale de rentabilité.

En deuxième lieu, les superficies de rentabilité sont reprises comme critère d'exclusion et d'attribution lors de la mise en location de biens publics (voir point 1.8.). En effet, dans ce type de procédure, les candidats dont la superficie d'exploitation se situe déjà au-delà de la superficie maximale de rentabilité ne peuvent être retenus (=exclusion). De plus, ce critère intervient à nouveau dans le classement des candidats retenus : ceux dont la superficie se situe en dessous de la superficie minimale de rentabilité se voient attribuer plus de points pour ce critère en particulier (=attribution).

1-7 CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

La loi de 1969 ne permettait pas la conclusion de clauses environnementales, à l'exception, depuis les modifications apportées lors de la réforme de 1988, de clauses permettant la préservation des haies, arbres, buissons et chemins. Toutefois, la loi ne prévoyait pas de véritables sanctions en cas de non-respect de ces clauses.

La réforme prévoit deux grands types de clauses applicables à tout contrat de bail à ferme (bailleur privé et bailleur public) :

- Les clauses prévues dans la loi de 1988 pour protéger les éléments topographiques (haies, arbres, chemins...) présents sur le bien sont renforcées. Ces éléments sont également dorénavant répertoriés dans l'état des lieux ;
- Les clauses visant à lutter contre l'érosion des sols sont rendues possibles.

De plus, les pouvoirs publics, certaines associations environnementales, certaines coopératives agricoles et les sociétés de droit public chargées de la gestion de l'eau peuvent insérer des clauses environnementales spécifiques dans leurs baux.

Enfin, la réforme prévoit un renforcement de la sanction applicable par le juge de paix en cas de non-respect constaté des clauses environnementales prévues dans le contrat de bail.

Les clauses environnementales possibles sont listées dans le *Tableau 2*, en regard avec les types de bailleurs qui peuvent les utiliser dans leurs baux.

Certaines clauses ne peuvent être appliquées que sur des zones particulières. Il s'agit :

- des prairies à haute valeur biologique [PHVB], prairies bénéficiant d'un avis d'expert au sens de la législation relative aux aides agro-environnementales et climatiques⁽³⁾;
- des zones de prévention rapprochée et éloignée [ZP] définies par le Code de l'Eau⁽⁴⁾.

Dans ce cas, elles sont également spécifiées dans le *Tableau 2*.

³Arrêté du Gouvernement wallon du 3 septembre 2015 relatif aux aides agro-environnementales et climatiques, article 12.

⁴Article R.156, § 1, aliéna 2 et 3, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau.

Tableau 2 : Clauses environnementales

	Types de bailleurs				
Clauses environnementales	Bailleurs privés	Bailleurs publics	Sociétés « eau »	Assoc. « envi »	Coop. « agri + envi »
Éléments topographiques					
Maintien éléments topographiques	X	X	X	X	X
Entretien éléments topographiques	X	X	X	X	X
Interdiction intervention arbres, fossés, cours d'eau, chemins	X	X	X	X	X
Lutte contre l'érosion due à la pente des parcelles					
Maintien taux matière organique (pente ≥ 10 %)	X	X	X	X	X
Couverture permanente du sol (pente ≥ 10 %)	X	X	X	X	X
Maintien bande enherbée (pente ≥ 10 %)	X	X	X	X	X
Maintien prairie permanente (pente ≥ 15 %)	X	X	X	X	X
Préservation du bien et de son environnement					
Maintien prairie permanente		X	X	X	X
Fauche tardive		X PHVB	X	X	X PHVB
Zone refuge		X PHVB	X	X	X PHVB
Pâturage à faible charge		X PHVB	X	X	X PHVB
Couverts spécifiques à vocation environnementale					
Bandes enherbées			X	X	
Limitation ou interdiction de l'utilisation des fertilisants et produits phytosanitaires					
Limitation fertilisants		X PHVB+ZP	X	X	X PHVB+ZP
Limitation phytos		X PHVB+ZP	X	X	X PHVB+ZP
Limitation antiparasitaires		X PHVB		X	X PHVB
Interdiction du drainage et autres formes d'assainissement					
Protection réseau hydro.		X ZP	X ZP	X ZP	X ZP
Interdiction drainage		X	X	X	X
Pas d'empêchement des submersions saisonnières		X	X	X	X

1-8 BIENS PUBLICS

1-8.1 Modalités de mise en location

La réforme précise la procédure de mise en location des terres agricoles appartenant à des bailleurs publics. L'objectif poursuivi par cette modification est de donner des balises sur la manière de procéder à la mise en location par les propriétaires publics de leurs biens ruraux. De telle sorte, tout candidat preneur intéressé peut déposer une soumission en réponse à un avis de mise en location dans le cadre d'une procédure clarifiée et simplifiée.

La mise en location des biens publics se fait par voie d'adjudication. Les délais et les modalités de publicité ont été définis.

De plus, le texte fixe les critères que les candidats doivent respecter. Ces critères d'exclusion sont au nombre de trois et s'inscrivent dans l'esprit de la réforme du bail à ferme. Le premier concerne la possession par les candidats d'un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole. Le second s'attache au respect des superficies maximales de rentabilité. Enfin, le dernier critère, en cohérence avec le caractère public des biens mis en location, impose le respect de la législation environnementale et l'absence de dette publique dans le chef du soumissionnaire.

En plus de ces trois critères d'exclusion, la réforme prévoit des critères d'attribution qui doivent également figurer dans tous les cahiers des charges. En premier lieu, il s'agit de l'âge du plus

jeune soumissionnaire et ce en vue de privilégier l'installation des jeunes. Ensuite, afin de soutenir le caractère familial des exploitations agricoles, la taille de l'exploitation est prise en compte. Le troisième critère, visant à favoriser l'agriculture et les emplois locaux, consiste en la prise en considération de la distance entre le bien loué et l'unité de production la plus proche. En dernier lieu, le nombre de terres publiques déjà en location entre en ligne de compte pour assurer une répartition équitable de celles-ci.

Ces critères sont pondérés selon une méthode de calcul fixée dans un arrêté du Gouvernement wallon⁵. Le décret encadre la liberté octroyée aux pouvoirs publics d'ajouter des critères complémentaires en vue de promouvoir des projets spécifiques.

⁵Arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics.

1-8.2 Outils

Pour guider et accompagner les pouvoirs publics, en plus de baliser les critères d'exclusion et d'attribution, un modèle indicatif de cahier des charges est prévu.

De plus, les modèles de baux indicatifs qui seront arrêtés par le ministre de l'Agriculture comprendront des baux spécifiquement adaptés aux pouvoirs publics.

Comme les autres outils, ceux-ci seront disponibles sur le site du Moniteur belge et sur le portail agriculture du Service public de Wallonie (<http://agriculture.wallonie.be>).

1-8.3 Aménagements spécifiques

Afin de tenir compte des particularités des pouvoirs publics, deux aménagements importants ont été prévus par la réforme. Le premier concerne le congé au preneur pensionné pour exploitation personnelle et le second les baux de courte durée.

La première modification porte sur le congé au preneur pensionné pour exploitation personnelle. En effet, jusqu'ici, les pouvoirs publics, ne pouvant pas se prévaloir de la qualité d'agriculteur, n'avaient aucune possibilité de donner congé à leur preneur une fois celui-ci pensionné pour exploiter personnellement le bien. De ce fait, les possibilités de congé prévues par la loi sur le bail à ferme, déjà relativement restreintes, se voyaient encore diminuées.

La réforme dispense désormais les pouvoirs publics d'exploiter personnellement le bien lorsqu'ils donnent congé à un preneur pensionné. Comme pour les bailleurs privés, une fois que le preneur atteint l'âge de la retraite, le bailleur public peut lui demander d'apporter la preuve :

- Soit qu'il est toujours en activité et ne perçoit pas de pension ;
- Soit qu'il a un repreneur pour son activité agricole.

Si le preneur ne peut apporter aucun de ces deux éléments, le bailleur public peut lui donner congé sans devoir exploiter personnellement le bien. Le congé est valable dès que les conditions suivantes sont respectées : forme du congé, contenu et délai de préavis.

S'agissant de la passation des baux de courte durée, les pouvoirs publics bénéficient également d'une certaine souplesse due à leur caractère public. Pour rappel du point 1.2.4.2, afin de bénéficier

d'un bail de ce type, il faut se trouver dans une des situations décrites par le texte (sortie d'indivision, attente de fin d'études...). Si la plupart d'entre elles ne s'appliquent pas aux pouvoirs publics, deux situations spécifiques ont été prévues afin de prendre en compte leurs besoins. Les pouvoirs publics peuvent donc conclure des baux de courte durée dans les situations suivantes :

- Dans l'attente d'une décision définitive sur une demande d'obtention d'un permis, par exemple pour une construction d'intérêt général ;
- Dans l'attente de l'affectation des parcelles à des fins d'intérêt général.

Contrairement aux autres baux de courte durée, lorsque le motif pour lequel le bail est conclu consiste en l'attente de l'obtention d'un permis, le bail peut être renouvelé d'année en année au-delà des 5 ans initiaux, jusqu'à l'obtention de ce permis. Cette facilité permet de maintenir la terre disponible pour le monde agricole plutôt que de la laisser inexploitée en raison d'une procédure parfois longue.

1-9 MODERNISATION

1-9.1 Mode de communication

Le décret prévoit une modernisation dans la transmission des documents. Dorénavant, les échanges entre les parties peuvent valablement prendre les formes suivantes :

1. Le courriel daté et signé ;
2. Le recommandé postal ;
3. Les envois par des sociétés privées contre accusé de réception ;
4. Le dépôt d'un acte contre récépissé.

Cette insertion devrait faciliter les échanges entre les différentes parties à un bail.

1-9.2 Cohabitants légaux

La loi sur le bail à ferme ne tenait jusqu'ici pas compte de l'évolution législative relative à la cohabitation légale. Or, celle-ci traduit une évolution de la réalité des modes de vie et des relations familiales. Aujourd'hui, il existe un véritable statut pour les cohabitants légaux.

Dans un souci de cohérence avec cette évolution, le décret octroie aux cohabitants légaux les mêmes droits que ceux accordés aux conjoints.

Afin de s'assurer de la stabilité de la cohabitation légale, laquelle pouvant être créée et dissolue par simple déclaration auprès de l'officier de l'état civil, celle-ci doit être effective depuis au moins 2 ans pour que le cohabitant puisse bénéficier du même statut que les conjoints dans le cadre de la loi sur le bail à ferme.



2

LA NOTIFICATION DES BAUX À L'OBSERVATOIRE DU FONCIER AGRICOLE ET L'ENREGISTREMENT

Le Code wallon de l'Agriculture stipule en son article D.357 que « *Dans le but de servir la politique foncière agricole conformément aux objectifs prévus à l'article D.1er (notamment conserver les surfaces affectées à l'agriculture et contribuer à la baisse de la pression et de la spéculation foncière), il est créé, au sein de l'Administration⁽⁶⁾, un observatoire du foncier agricole, qui a pour mission de répertorier et d'analyser les opérations, en ce compris les baux à ferme, portant sur des biens immobiliers agricoles, telles que définies par le Gouvernement, sur l'entière du territoire régional.* »⁽⁷⁾.

L'observatoire foncier a donc deux objectifs principaux :

- Un objectif « connaissance » : volumes des transactions, prix pratiqués, identités des acteurs, utilisation des sols, occupation du territoire... ;
- Un objectif « aide à la décision » : permettre, à la lumière des données collectées, d'orienter l'intervention publique en matière de politique foncière.

Concrètement, les notaires, les officiers instrumentant et les particuliers, chacun pour ce qui les concerne, notifient à l'observatoire du foncier agricole les opérations portant sur une terre ou un bâtiment agricole dont ils ont connaissance ou auxquelles ils prennent part.

La notification se fait de manière électronique. Pour les notaires, elle se fait par le biais du portail « E-notariat » de la Fédération Royale du Notariat belge. Les autres officiers instrumentant (par exemple, les comités d'acquisition) et pour les particuliers, cette notification prend la forme d'un formulaire électronique à compléter. Celui-ci est accessible via le portail de l'agriculture du SPW. Sur base de ces informations, l'observatoire du foncier agricole établit chaque année un rapport sur la situation foncière en Wallonie. Le contenu de ce

rapport est arrêté par décision du Gouvernement wallon.

Ces rapports portent sur les données récoltées par l'observatoire du foncier agricole au cours d'une année. Ils regroupent un ensemble d'indicateurs relatifs aux ventes, aux prix, aux types de biens vendus, aux vendeurs et aux acquéreurs. Ces informations sont désormais étendues aux caractéristiques des baux à ferme.

La notification des baux contient au minimum les informations suivantes :

1. Les informations d'identité des parties contractantes, personnes physiques et personnes morales ;
2. La date de prise de cours ;
3. La durée du bail et le type de bail ;
4. La désignation cadastrale des parcelles ;
5. Le revenu cadastral non-indexé de chaque parcelle et sa région agricole.

L'état des lieux doit lui aussi faire l'objet d'une notification. Le document doit simplement être transmis par voie électronique.

Lorsque le bail est conclu devant un notaire, c'est lui qui effectue la notification à l'observatoire du foncier agricole. Lorsqu'il est conclu sous écriture privée, cette obligation revient au bailleur.

S'agissant de l'état des lieux :

- si les parties passent le bail devant notaire et que l'état des lieux est déjà effectué à ce moment, alors le notaire le notifiera en même temps que le bail. Si par contre les parties effectuent l'état des lieux après la signature du contrat de bail ou qu'elles n'en informent pas le notaire, alors elles devront le notifier elles-mêmes, bailleur ou preneur ;

⁽⁶⁾On entend par l'Administration la Direction de l'Aménagement foncier rural – SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement.

- si les parties passent le bail sous écriture privée, alors la partie la plus diligente (bailleur ou preneur) sera tenue de le notifier.

Tableau 3 : Notifications des baux et des états des lieux à l'observatoire du foncier agricole

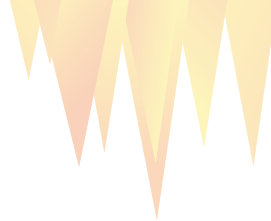
	Notification		
	Bail	État des lieux	
		Effectué à la signature du bail	Pas encore effectué à la signature du bail
Bail devant notaire	Le notaire	Le notaire (s'il en est informé)	La partie la plus diligente
Bail sous écriture privée	Le bailleur	La partie la plus diligente	

Cette formalité de notification à l'observatoire est différente de l'obligation d'enregistrement qui existait déjà avant cette réforme du bail à ferme. L'enregistrement relève des compétences de l'État fédéral. Le Code des droits d'enregistrement prévoit que les actes des notaires, mais aussi plus généralement tous les actes portant sur des baux d'immeubles bâtis ou non bâtis sont soumis à la formalité d'enregistrement. L'état des lieux inséré par la réforme doit lui aussi dorénavant être enregistré auprès de l'administration fédérale.



3

LE FERMAGE



Jusqu'en 2016, la fixation des coefficients de fermage pour les terres et les bâtiments loués sous bail à ferme était régie par la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages. Celle-ci prévoyait que les coefficients étaient fixés *« sur base du rapport existant entre, d'une part, la rentabilité moyenne des exploitations dans chacune des régions agricoles au cours du triennat qui précède la dernière année de chaque période et, d'autre part, la rentabilité moyenne de ces exploitations au cours du même triennat de la période précédente »*. Le système reposait sur des commissions provinciales composées de preneurs et de bailleurs qui débattaient pour fixer, pour une période de trois ans, les coefficients de fermage.

La lourdeur de la procédure et la complexité des débats provoquaient fréquemment des retards et des vides juridiques, plaçant les propriétaires et les exploitants dans l'incertitude. Ce système avait donc atteint ses limites.

Avec le décret du 20 octobre 2016, la Wallonie a souhaité harmoniser la procédure et rendre le calcul des coefficients de fermage transparent, objectif et automatique.

Ces coefficients de fermage, applicables tant aux terres qu'aux bâtiments agricoles, sont dorénavant fixés annuellement grâce à un système automatisé de calcul basé sur un double index, constitué à parts égales de l'indice des prix à la consommation et du revenu du travail agricole à l'hectare. Ce dernier est le résultat de moyennes sur 5 ans, permettant d'intégrer l'évolution de la situation socio-économique de l'agriculture.

Le montant du fermage résulte de la multiplication du revenu cadastral non indexé des parcelles (terres et/ou bâtiments agricoles) par ce coefficient. Les

trois dimensions bailleur-preneur-terre sont donc prises en compte dans le cadre du calcul du montant des fermages.

Comme mentionné en introduction, bien que la procédure de calcul des coefficients de fermage ait été entièrement consignée dans le décret du 20 octobre 2016, une série d'autres dispositions de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages restaient d'application.

Elles prévoyaient entre autres que lorsqu'un bail était conclu pour une première période de 18, 21, 24 ou 25 ans, cette période pouvait bénéficier d'une majoration du fermage. Il était également prévu que les baux de carrière soient privilégiés en bénéficiant d'une majoration du fermage pour toute la durée du contrat.

Cette loi ancienne est désormais abrogée pour la Région wallonne et intégrée dans le texte du décret de 2016. En effet, pour simplifier et harmoniser les règles applicables en la matière, la réforme du bail à ferme regroupe au sein du décret du 20 octobre 2016 l'ensemble des majorations de fermage.

De plus, la réforme de la loi sur le bail à ferme instaure de nouvelles majorations de fermage. Celles-ci visent les contrats qui s'inscrivent dans la durée, en cohérence avec l'objectif stratégique de renforcer la stabilité et la confiance des parties.

À partir du 1^{er} janvier 2020, les fermages des terres et des bâtiments pour les 3^{ème} et 4^{ème} périodes des nouveaux baux « classiques » sont majorés de 20% (P 3) et de 35% (P 4).

Ces majorations sont applicables aux baux conclus avec tout type de bailleur, public ou privé.

A decorative border composed of stylized, hand-drawn leaves in various shades of teal and blue, arranged in a circular pattern around the central text.

4

LE RÉGIME FISCAL

En vue de favoriser la conclusion de baux de longue durée (durée égale ou supérieure à 27 ans) et des baux de carrière (jusqu'à l'âge légal de la retraite), la réforme a prévu des incitants fiscaux. Ceux-ci prennent la forme d'une réduction des droits de succession et des droits de donation lorsque les biens immobiliers en faisant l'objet sont soumis à un bail à ferme.

La mesure s'applique pour des baux passés par acte authentique. Les réductions prévues s'opèrent suivant le *Tableau 3*.

Tableau 4 : Taux de réduction des droits de succession et des droits de donation (applicables à partir du 01/01/2021)

	Preneur ≤ 35 ans		Preneur > 35 ans	
	≤ 4 ha	> 4 ha	≤ 4 ha	> 4 ha
Bail de longue durée	55 %	30 %	45 %	20 %
Bail de carrière	75 %	50 %	65 %	40 %

A decorative border composed of stylized, purple-outlined leaves and swirls arranged in a repeating pattern around the central text.

5

SYNTHÈSE DES ACTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES DE LA RÉFORME

Texte de base	Acte de la réforme	Résultat
Code civil, livre III, tome VIII, chapitre II, section 3 « des règles particulières aux baux à ferme » (loi du 4 novembre 1969)	Décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme	Modifications insérées dans le texte d'origine
Code wallon de l'Agriculture Articles D.54 et D.357 (Observatoire du foncier agricole)	Décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme	Modifications insérées dans le texte d'origine
Décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages	Décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme	Modifications insérées dans le texte d'origine (y compris rapatriement des dispositions de loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages)
Loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages	Décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme	Loi abrogée pour la Région wallonne
Code des droits de succession	Décret du 2 mai 2019 modifiant le Code des droits de succession et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de soutenir la réforme du bail à ferme	Modifications insérées dans le texte d'origine
Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe	Décret du 2 mai 2019 modifiant le Code des droits de succession et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de soutenir la réforme du bail à ferme	Modifications insérées dans le texte d'origine

Arrêté du Gouvernement wallon du 14 mars 2019 déterminant la liste des données complémentaires à notifier par les officiers instrumentant et les modalités de notification à l'observatoire du foncier agricole conformément aux articles D. 54 et D. 357 du Code wallon de l'agriculture	Arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 modifiant l'arrêté du 14 mars 2019 déterminant la liste des données complémentaires à notifier par les officiers instrumentant et les modalités de notification à l'observatoire du foncier agricole conformément aux articles D. 54 et D. 357 du Code wallon de l'agriculture	Modifications insérées dans le texte d'origine
/	Arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 précisant les modalités de fixation des superficies minimales et maximales de rentabilité	Texte portant des dispositions nouvelles
/	Arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics	Texte portant des dispositions nouvelles
/	Arrêté du Gouvernement wallon 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	Texte portant des dispositions nouvelles
/	Arrêté ministériel fixant les superficies minimales et maximales de rentabilité en vertu de l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 précisant les modalités de fixation des superficies minimales et maximales de rentabilité	Arrêté à adopter après communication par la Direction de l'Analyse Economique Agricole, du SPW Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement, des données actualisées nécessaires à la fixation de ces superficies

/	Arrêté ministériel du 20 juin 2019 établissant un modèle type de cahier des charges en vertu de l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics	Texte portant des dispositions nouvelles
/	Arrêté ministériel du 20 juin 2019 définissant les qualifications à orientation agricole en vertu de l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon 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	Texte portant des dispositions nouvelles
/	Arrêté ministériel du 20 juin 2019 établissant un modèle-type d'état des lieux en vertu de l'article 4, alinéa 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon 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	Texte portant des dispositions nouvelles
/	Arrêté ministériel établissant les modèles-types de baux à ferme en vertu de l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon 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	Arrêté en cours de consultation auprès de la Fédération Royale du Notariat belge



La reproduction et la diffusion de ce document ou de parties de celui-ci sont autorisées, à condition de faire mention de la source sous la forme suivante :

Réforme des législations relatives au bail à ferme
Direction de l'Aménagement foncier rural
SPW Agriculture, Ressources naturelles et
Environnement – DDRCB – DAFoR

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

