

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre I. Doctrine	401
Chapitre II. Législation – Le décret du 2 mai 2019	402
Section 1. Les modifications de la législation	404
§ 1. <i>Le cohabitant légal: la prise en compte des évolutions sociétales</i>	404
§ 2. <i>L'exigence renforcée de l'écrit</i>	405
A. LE PRINCIPE	405
B. LES MENTIONS OBLIGATOIRES	405
C. LE JUGEMENT VALANT BAIL OU L'ACTION EN RÉDACTION FORCÉE	406
D. L'OFFRE PERSONNELLE DE PAIEMENT	407
§ 3. <i>La durée du bail: La limitation du nombre des renouvellements</i>	407
A. LE BAIL À FERME « CLASSIQUE »	408
B. LE BAIL DE LONGUE DURÉE	409
C. LE BAIL DE CARRIÈRE	409
D. LE BAIL DE COURTE DURÉE	409
E. LE BAIL DE FIN DE CARRIÈRE	411
§ 4. <i>Les congés</i>	412
A. LE CONGÉ POUR VENDRE (ART. 6, § 4)	412
B. LE PRENEUR PENSIONNÉ	413
C. LE CONGÉ DONNÉ PAR LES PERSONNES MORALES	414
D. CONGÉ ET ÉCHANGE	415
E. PROCÉDURE DE CONGÉ	415
1. Le congé	415
2. Le congé pour bâtir	416
3. La procédure de congé	416
4. Les superficies minimales et maximales de rentabilité (art. 12, § 7)	416
§ 5. <i>Les baux des biens des propriétaires publics</i>	417
A. LE PROPRIÉTAIRE PUBLIC	417
B. LA LOCATION PAR SOUMISSION	417
C. LES CRITÈRES D'ATTRIBUTION	418
D. LA DÉCISION D'ATTRIBUTION	418
E. BIENS EXPROPRIÉS	418
§ 6. <i>Les clauses environnementales.</i>	419
A. LA NATURE DES CLAUSES	419
B. LA DÉTERMINATION DES CLAUSES	420
C. LE CONTRÔLE DU RESPECT DES CLAUSES	420
§ 7. <i>La cession du bail et la sous-location</i>	421
A. L'INTERDICTION DE PRINCIPE ET LES EXCEPTIONS (ART. 30)	421
B. L'INFORMATION DU BAILLEUR (ART. 31 ET 34)	422
C. LES ÉCHANGES DE CULTURE (ART. 30, § 2)	422
D. LA SANCTION DES CESSIONS ET DES SOUS-LOCATIONS NON AUTORISÉES (ART. 30, § 3)	423

§ 8. <i>Le changement de bailleur</i>	423
§ 9. <i>Le retrait d'un preneur</i>	424
§ 10. <i>La cession privilégiée</i>	424
A. LE PRINCIPE.....	424
B. DES CONDITIONS DE CAPACITÉ.....	425
C. UNE SUSPENSION TEMPORAIRE EN CAS D'ALIÉNATION (ART. 36BIS).....	425
§ 11. <i>Le décès du preneur</i>	426
§ 12. <i>L'état des lieux</i>	426
§ 13. <i>Le droit de préemption</i>	427
A. LES MODALITÉS D'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION.....	427
B. LA PRIVATION DU DROIT DE PRÉEMPTION : LE PRENEUR PENSIONNÉ.....	428
§ 14. <i>L'aliénation du bien loué</i>	429
§ 15. <i>Les modifications techniques</i>	430
Section 2. La transmission des données à l'Observatoire du foncier	430
Section 3. La limitation des fermages	431
§ 1. <i>Les baux de longue durée et les baux de carrière</i>	431
§ 2. <i>Les baux en 3^e et 4^e périodes</i>	432
§ 3. <i>Champ d'application</i>	432
Section 4. Le droit transitoire	433
Section 5. Les dispositions fiscales	434
§ 1. <i>Les droits de succession</i>	434
A. BAIL DE LONGUE DURÉE.....	435
B. BAIL DE CARRIÈRE.....	435
C. PRENEUR ÂGÉ DE PLUS DE 35 ANS.....	435
D. CONDITIONS DE FORME.....	435
§ 2. <i>Les droits de donation</i>	435
A. BAIL DE LONGUE DURÉE.....	436
B. BAIL DE CARRIÈRE.....	436
C. PRENEUR ÂGÉ DE PLUS DE 35 ANS.....	436
D. CONDITION DE FORME.....	436
§ 3. <i>Entrée en vigueur</i>	437
Section 6. Le droit de préemption et le Code wallon de l'Agriculture	437
§ 1. <i>Droit de préemption</i>	437
§ 2. <i>Observatoire du foncier</i>	437
Chapitre III. Jurisprudence	439
Section 1. Généralités	440
1. Procédure – Compétence – Droit de préemption – Cession – Abus du droit de préemption et de sa cession – Art. 48bis de la loi sur le bail à ferme – Droit de l'acquéreur évincé – Compétence d'attribution.....	440
2. Procédure – Préalable de la conciliation – Champ d'application.....	440
3. Procédure – Préalable de la conciliation – Adresse erronée – Irrecevabilité de l'action au fond.....	441
4. Procédure – Préalable de la conciliation – Portée de l'article 1345 du Code judiciaire – Demande en intervention.....	441
5. Procédure – Préalable de la conciliation – Présence physique.....	442

6. Procédure – Préalable de la conciliation – Appel en conciliation selon la procédure de l'article 732 du Code judiciaire – Recevable.....	442
7. Procédure – Préalable de la conciliation – Représentation du demandeur – Organe incompetent.....	443
8. Procédure – Préalable de la conciliation – Compétence territoriale.....	443
9. Procédure – Préalable de la conciliation – Emploi des langues en matière judiciaire – Nullité d'un acte de procédure.....	444
10. Trouble de fait. Pas de préalable de la conciliation requis.....	444
11. Procédure – Introduction par requête – Certificat de domicile.....	445
Section 2. Champ d'application	445
12. Bail à ferme – Accord des parties sur les éléments essentiels – Application de la loi sur le bail à ferme.....	445
13. Bail à ferme – Affectation à une exploitation agricole – Application de la loi sur le bail à ferme.....	446
14. Bail à ferme – Prix déterminé – Occupation précaire.....	447
15. Bail à ferme – Champ d'application – L'élevage des chevaux – Manège – Ne constitue pas une exploitation agricole.....	447
16. Bail à ferme – Champ d'application – Exploitation agricole – Production destinée au marché.....	447
17. Bail à ferme – Champ d'application – Usage principal – Haras – Preuve du bail – Résolution.....	448
18. Bail à ferme – Champ d'application – Entreprise agricole – Activités subsidiaires – Manège – Art. 29 – Résolution.....	449
19. Bail à ferme – Champ d'application – Commerce de légumes – Acte de commerce.....	449
20. Bail à ferme – Champ d'application – Engraissement et élevage industriel indépendant d'une exploitation agricole.....	450
Contrats de culture – Commodat	450
21. Contrat de culture – Convention de vente d'herbes – Champ d'application de la loi sur le bail à ferme.....	451
22. Contrat de culture/bail saisonnier – Caractère impératif de la loi sur le bail à ferme – Requalification par le juge.....	451
23. Contrat de culture – Preuve.....	452
24. Bail à ferme – Conventions non soumises à la loi – Société agricole.....	452
Section 3. Preuve du bail	453
25. Preuve du bail – Preuve par toutes voies de droit – Conditions d'application de l'article 3, alinéa 2.....	453
26. Preuve du bail – Preuve par écrit – Preuve par le preneur – Preuve contraire par le bailleur.....	453
27. Preuve du bail – Dérogation au droit commun – Article 3 de la loi.....	454
28. Titularité du bail – <i>Intuitu personae</i> – Mariage.....	454
29. Preuve – Offre personnelle de paiement.....	454
Section 4. Durée	456
Section 5. Fermages	456
30. Coefficients de fermage – Fixation.....	456
31. Fermage légal – Limitation – Fermage excédant le maximum autorisé – Nullité de la clause contractuelle – Confirmation de la clause nulle.....	458
32. Fermage légal – Limitation – Disposition impérative.....	459
33. Fermage légal – Limitation – Disposition impérative – Confirmation de la clause nulle.....	459
Section 6. Congés	460
34. Congé notifié au preneur – Adresse erronée – Réception du congé par le preneur – Régularité.....	460
35. Préavis anticipatif – Nullité.....	460

36. Congé – Biens en indivision – Congé donné par un copropriétaire durant l’indivision – Congé pour les biens qui lui seront attribués – Validation.....	460
37. Congé – Calcul des délais de l’article 58.....	461
§ 1. Exploitation personnelle	461
38. Congé pour exploitation personnelle – Sincérité.....	461
39. Congé pour exploitation personnelle – Caractère prépondérant de l’activité professionnelle du futur exploitant – Notion.....	461
40. Congé pour exploitation personnelle – Notion – Conditions.....	462
41. Congé pour exploitation personnelle – Bailleur âgé de plus de 60 ou 65 ans.....	463
42. Congé pour exploitation personnelle – Bailleur qui, après la cessation de son exploitation, l’a donnée à bail.....	464
43. Congé pour exploitation personnelle – Bailleur qui, après la cessation de son exploitation, l’a donnée à bail.....	465
44. Congé pour exploitation personnelle – Bailleur qui, après la cessation de son exploitation, l’a donnée à bail – Décret wallon du 2 mai 2019 – La fin d’une controverse.....	465
45. Congé pour exploitation personnelle – Bien indivis.....	466
46. Congé pour exploitation personnelle – Société – Pluralité de gérants – Caractère prépondérant de l’activité professionnelle du futur exploitant – Notion.....	466
47. Congé pour exploitation personnelle – Société agricole.....	468
48. Congé pour exploitation personnelle – Exploitation par une société dont on est le gérant, n’est pas une exploitation personnelle.....	468
§ 2. Les superficies maximales de rentabilité	469
49. Congé pour exploitation personnelle – Superficies maximales de rentabilité – compétence.....	471
50. Congé pour exploitation personnelle – Plantation de sapins de Noël au cours des neuf années qui suivent le départ du preneur.....	471
§ 3. Autres motifs de congé	472
51. Congé – Terrain à bâtir – Bailleur non demandeur du permis – Notion de terrain à bâtir – Zone non constructible.....	472
52. Congé par une administration publique pour affectation à des fins d’intérêt général – Boisement – Mentions du renon.....	473
Section 7. Procédure de validation	474
53. Congé pour exploitation personnelle, effective et réelle – Distance.....	474
Section 8. Résiliation et résolution du bail	474
54. Résiliation amiable – Conditions de forme impératives – Sanction – Nullité relative – Couverture possible.....	474
55. Résiliation amiable – Conditions de forme impératives – Sanction – Nullité – Trouble de fait par le propriétaire.....	475
56. Résolution du bail – Inexécution de l’obligation d’exploitation – Pas de résolution de plein droit du bail – Pas de perte de plein droit de la possibilité de céder le bail.....	475
57. Résolution du bail – Inexécution de l’obligation d’exploitation – Pas de résolution de plein droit du bail.....	476
58. Résolution du bail – Contrats de culture irréguliers – Sous-location interdite.....	478

Section 9. Sous-location et cession de bail	478
§ 1. <i>Cession simple</i>	479
59. Cession de bail – Engagement du cédant d'une exploitation d'obtenir l'accord du bailleur – Obligation de porte fort – Article 1120 du Code civil	479
60. Cession de bail à une belle-fille	479
61. Échange de culture	480
§ 2. <i>Cession privilégiée</i>	480
62. Cession privilégiée – Notification – Délai de notification	480
63. Décès du preneur – Poursuite de l'exploitation par l'un des héritiers – Notification tardive – Abus de droit	481
Section 10. Travaux et indemnités	482
64. Congé par une administration publique pour affectation à des fins d'intérêt général – Boisement – Indemnités dues au preneur	482
65. Travaux par le preneur – Pas d'accord du bailleur nécessaire	483
Section 11. Subrogation	484
66. Subrogation – Droit du preneur – Tiers acquéreur – Droit à indemnisation	484
67. Apport en société – Subrogation	484
68. Subrogation – Cession de bail – Pas de cession du droit de subrogation ou du droit à l'indemnité	484
Section 12. Droit de préemption	485
§ 1. <i>Champ d'application</i>	485
69. Droit de préemption – Époux – Qualité de preneur – Existence d'un bail à ferme	485
70. Droit de préemption conventionnel – Exercice conformément aux dispositions de la loi sur le bail à ferme – Possibilité de faire une déclaration de command	486
71. Droit de préemption – Mention de l'identité de l'acquéreur dans l'offre de préemption – Pas d'abus de droit en cas de déclaration de command	486
72. Droit de préemption – Exercice abusif – Octroi de dommages et intérêt	487
73. Droit de préemption – Exercice – Computation des délais – Application de l'article 53bis du Code judiciaire	489
74. Droit de préemption – Exception – Art. 52, 2 ^o , et 52, 4 ^o	490
75. Droit de préemption – Vente scindée – Liberté contractuelle – Procédé de l'« osmose inverse »	490
§ 2. <i>Exceptions</i>	491
76. Droit de préemption – Terrain à bâtir – Moment d'appréciation de la qualité de terrain à bâtir	491
77. Droit de préemption – Exception – Terrain à bâtir – Permis d'urbanisme non requis	491
78. Droit de préemption – Terrains à bâtir	492
Section 13. Varia	492
79. Salaire différé dans l'agriculture	492
80. Loi sur le régime successoral des entreprises agricoles – Application dans le temps	493
81. Loi sur le régime successoral des entreprises agricoles – Application dans le temps	494
82. Loi du 16 mai 1900 sur le régime successoral des petits héritages – Application dans le temps	495
83. Loi sur le régime successoral des entreprises agricoles – Reprise – Valorisation des biens grevés d'un bail à ferme – Estimation en tenant compte de la situation locative	495
84. Loi sur le régime successoral des entreprises agricoles – Reprise – Valorisation des biens grevés d'un bail à ferme – Estimation en tenant compte de la situation locative	496
85. Attribution préférentielle – Valorisation du droit au bail	496