

La réforme du bail à ferme en région wallonne et les Fabriques d'église

Etienne BEGUIN

Alain CAPRASSE

Mars 2020

Le décret du 2 mai 2019 (adopté le 30 avril 2019) (eb)

L'objectif général : un nouvel équilibre (c'était également l'objectif en 1988).

Option légistique : Une modification du (de l'ancien) Code civil. Pas d'intégration au Code wallon de l'agriculture.

Une véritable réforme (3/4 des articles modifiés). **Elle entraîne des changements importants**

Les grands axes de la réforme

L'obligation de l'écrit;

La durée du bail : une durée limitée;

Une diversification des types de baux (bail de courte durée, bail de fin de carrière);

Un nouveau motif de congé;

Un état des lieux obligatoire;

La notification à l'observatoire du foncier agricole;

Des clauses environnementales;

La lutte contre les abus des preneurs pensionnés : congé, préemption;

Obligation d'information : Cessions, sous-locations et échanges;

Les superficies de rentabilité;

Une modernisation des notifications;

L'arrivée du cohabitant légal ;

Les sociétés et le bail à ferme;

La location des biens des propriétaires publics;

La vente du bien loué : une plus grande sécurité juridique.

L'obligation de l'écrit (art. 3)(ac)

- Le principe de l'écrit obligatoire. Sanction (en fait l'article 55).
- Les mentions obligatoires (identité des parties, date de prise de cours, durée, désignation cadastrale, revenu cadastral non indexé, région agricole).
- Le jugement valant titre (analogie avec le bail de résidence principale)(NB : très utile pour obtenir un bail ayant date certaine)(20 jours);
- L'offre personnelle de paiement (15 jours, 6 mois).
- L'écrit autrement qualifié (deux conditions : un écrit, une exploitation).
- L'acte authentique pour les baux de carrière et de longue durée (art. 3, §3).

LA DUREE DU BAIL

Types de baux (5) :

- le bail classique (9 ans et 3 prolongations de 9 ans);
- le bail de longue durée (min. 27 ans);
- le bail de carrière;
- le bail de courte durée (nouveau)(maximum 5 ans dans les cas prévus par la loi);
- le bail de fin de carrière (nouveau).

Le congé pour vendre (art. 6, §4)(ac)

Conditions :

- parcelle identifiée dans le contrat;
- superficie de maximum 2 ha ou 10% d'un ensemble d'un seul tenant;
- trois ans de bail.

Préavis : au moins 6 mois (art. 11, 1/1).

Mentions du congé.

Durée de validité : 2 ans. A défaut, caducité.

Maintien du droit de préemption.

Preneur pensionné (eb)

Renforcement des exigences dans le chef du preneur qui s'oppose au congé : il doit indiquer des personnes qui exploiteront dans les 3 ans.

Congé facilité pour établissements publics dont les Fabriques (dispensés de l'obligation d'exploiter personnellement).

La preuve de la pension est facilitée (art. 57 bis)(délai de réponse : 2 mois).

La location des biens des propriétaires publics (art. 18)(eb)

Un nouveau régime.

Une location par voie de soumission.

Fermage : fermage légal, le cas échéant, majoré (baux de longue durée ou de carrière).

Principe de l'égalité de traitement entre tous les candidats preneurs (exception : au profit de l'ancien locataire pour les biens acquis ou expropriés pour cause d'UP et remis en location).

Exception : possibilité de conclure un bail de fin de carrière (rappel des conditions).

Un cahier des charges : fixe les critères de choix (AM 20 juin 2019),

Une publicité adéquate via divers canaux de diffusion.

Des soumissions.

L'avis de mise en location

- Avis de mise en location : mentions minimales (AGW art. 3).

1° la désignation cadastrale des parcelles telle que reprise sur l'extrait de la matrice cadastrale et mentionnant au minimum :

a) la région agricole ;

b) la commune ;

c) la division ;

d) la section ;

e) le numéro parcellaire ;

f) la contenance ;

g) s'il est repris le nom de la rue ou le lieu-dit ;

2° l'identité du propriétaire public du bien ;

3° la référence au cahier des charges applicable à la procédure de mise sous bail à ferme et les modalités de consultation et d'obtention d'un exemplaire de celui-ci ;

4° les modalités de remise des soumissions en ce compris la date et l'heure limites auxquelles ces dernières sont réceptionnées par le propriétaire public ;

5° le type de bail proposé par le pouvoir public.

La procédure

- Date limite de remise des soumissions : minimum 30 jours à dater du lendemain de la publicité de l'avis de mise en location.
- Cahier type arrêté par le Gouvernement wallon.
- Le Gouvernement wallon a adopté une liste de **critères minimaux** comprenant des aspects qualitatifs, environnementaux ou sociaux ainsi que, le cas échéant, une méthode de pondération de points aux critères (AGW 20 juin 2019)
- **Critères d'exclusion** : 3 – formation, superficie, respect des obligations fiscales, sociales, environnementales.

Documents à fournir.

- **Critères d'attribution** : 3 – âge, superficie, proximité, superficie appartenant à un propriétaire public exploitée par le soumissionnaire.
- Critères d'attribution complémentaires possibles (pas d'exclusion).

La procédure

- La pondération : l'annexe reprend les points attribués.
- Le propriétaire public peut ajouter des critères complémentaires (pour maximum 50% des points).

L'attribution des points

- Envoi de la décision d'attribution à l'ensemble des personnes ayant déposé une offre. La conclusion du contrat intervient après la notification de la décision d'attribution.

Les bases légales et réglementaires

Art. 18

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

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

La cession du bail

La Fabrique d'église peut autoriser la cession (sans procédure d'adjudication) : une question controversée ; la nécessité d'une justification (remise de l'exploitation, taille limitée du bien, ...).

L'état des lieux (art. 45,6)(ac)

L'obligation d'établir un état des lieux contradictoire (aussi en cas de cession privilégiée).

Le gouvernement fixe le contenu minimal de cet état des lieux et prévoit le type d'analyse de sols nécessaire (AGW et arrêté ministériel du 20 juin 2019).

Sanction.

Droit transitoire (art. 52 et s.)(eb)

Principe : Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020 (art. 55).

Conséquences :

- il s'appliquera aux baux conclus à partir du 1er janvier 2020;
- il s'appliquera également aux baux en cours, sauf les dispositions transitoires contenues dans l'article 52 (même si le décret ne le précise pas expressément à la différence des lois de 1969 et de 1988).

Exposé des motifs : « En règle, le droit nouveau s'applique immédiatement aux situations en cours ».

En pratique

- Une procédure rénovée. Un cahier des charges. Des critères fixés par l'AGW.
- Possibilité de conclure un bail de fin de carrière (avec le même exploitant) (sans soumission);
- Possibilité d'opter pour un bail de longue durée ou de carrière (ce qui limite les soumissionnaires potentiels);
- Possibilité de prévoir des clauses environnementales;
- Devoir d'impartialité des membres conseil de fabrique (ne pas siéger si on est personnellement impliqué par des liens familiaux avec le bénéficiaire de la décision. CE, 19 juillet 2016, n°235.527.
- Obligation de respecter la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs.
- Respect des règles de tutelle (art. L3161-8) Tutelle générale d'annulation : délibération transmise au Gouverneur : location de plus de 9 ans.