

Édition - 2021

BAUX

à ferme



Mémo

Editeur responsable : Olivier Fröhlich - Place de l'Évêché, 1 - 7500 Tournai

► Les baux à ferme : de l'oral à l'écrit

diocese-tournai.be

Sommaire - Baux à ferme

4	▶ PASSAGE À L'ÉCRIT
5	▶ LES BAUX CONCERNÉS PAR CETTE OBLIGATION
	▶ LES DÉMARCHES À ENTREPRENDRE :
6	▶ ÉTAPE 1 : RÉCOLTER LES INFORMATIONS
7	▶ ÉTAPE 2 : FAIRE UNE MISE AU POINT
8	▶ ÉTAPE 3 : DÉTERMINER COMMENT PASSER À L'ÉCRIT
9	▶ LES DIFFÉRENTS TYPES DE BAUX : RAPPEL
9	▶ 1. LE BAIL CLASSIQUE
10	▶ 2. LE BAIL DE LONGUE DURÉE
11	▶ 3. LE BAIL DE CARRIÈRE
11	▶ 4. LE BAIL DE FIN DE CARRIÈRE
12	▶ 5. LE BAIL DE COURTE DURÉE
13	▶ LES AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DE CHAQUE TYPE DE BAIL
13	o LA PROCÉDURE POUR LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS
14	o LA FORME DE L'ACTE
15	o LES AVANTAGES FISCAUX
15	o LA MAJORATION DU FERMAGE
17	o LA CESSION PRIVILÉGIÉE
18	o LA CESSION SIMPLE
18	o LA SOUS-LOCATION
19	o LE DROIT DE PRÉEMPTION
19	o LA SIMPLICITÉ ET LA PRÉVISIBILITÉ
20	▶ LES POSSIBILITÉS DE PASSAGE À L'ÉCRIT
22	▶ ÉTAPE 4 : RÉDIGER L'ÉCRIT ET ÉTABLIR L'ÉTAT DES LIEUX
22	▶ LES MENTIONS OBLIGATOIRES
23	▶ L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE
23	▶ ÉTAPE 5 : ENREGISTRER LE BAIL ET TRANSMETTRE LES INFORMATIONS À L'OBSERVATOIRE FONCIER
24	▶ ÉTAPE 6 (FACULTATIVE) : ÉTABLIR UN CALENDRIER DES ÉCHÉANCES
24	▶ DOCUMENTS DISPONIBLES POUR LES FABRICIENS
26	▶ CONTACTS SAGEP

Que contient ce mémo ?

La voici enfin, cette réforme que beaucoup attendaient depuis des années ! Ses objectifs déclarés étaient de rétablir la confiance entre preneurs et bailleurs et de renforcer l'attrait de chacun pour le bail à ferme.

Toutefois, **le décret du 02 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme** instaure plusieurs règles susceptibles de compliquer quelque peu la tâche de nos Fabriques d'église, associations et autres propriétaires.

Ce dossier a pour objet de venir en aide à nos bénévoles qui, confrontés à cette nouvelle réglementation nébuleuse, ne sauraient comment procéder. Nous leur expliquerons le plus clairement possible les démarches à entreprendre et attirerons leur attention sur les principaux points de la transition vers des baux à ferme écrits.

Ainsi, les thèmes abordés seront les suivants :

- *Passage à l'écrit*
- *Les baux concernés par cette obligation*
- *Les démarches à entreprendre :*
 - Etape 1 : Récolter les informations*
 - Etape 2 : Faire une mise au point*
 - Etape 3 : Déterminer comment passer à l'écrit*
 - Les différents types de baux : rappel*
 - Les avantages et inconvénients de chaque type de bail*
 - Les possibilités de passage à l'écrit*
 - Etape 4 : Rédiger l'écrit et établir l'état des lieux*
 - Les mentions obligatoires*
 - L'état des lieux d'entrée*
 - Etape 5 : Enregistrer le bail et transmettre les informations à l'Observatoire*
 - Etape 6 (facultative) : Etablir un calendrier des échéances*

À la fin de ce dossier, est à disposition une liste de documents et modèles, destinés à approfondir certains sujets et à simplifier les diverses procédures. Nous tenons à remercier une nouvelle fois tous les bénévoles pour tout le travail effectué quotidiennement pour notre belle Église.

**Lauranne Weickmans,
pour l'équipe du SAGEP**

Passage à l'écrit

La récente obligation de conclure tous les baux par écrit, instaurée par le décret du 02 mai 2019, contribue à – et tend vers – une sécurité juridique qui fut longtemps mise de côté. De même, elle clarifie les situations instables que les baux à ferme oraux engendraient.

En effet, que ce soit par habitude, par facilité ou par souci d'économie, preneurs et bailleurs se sont vite accoutumés à n'établir qu'une minorité de baux à ferme par écrit.

Cette manière de procéder, bien que fortement contre-indiquée par le législateur, n'était toutefois pas sanctionnée.

Mais que veut-on dire par « passage à l'écrit » ?

Passer à l'écrit ne signifie pas faire table rase du passé et conclure de nouveaux baux avec tous les agriculteurs, comme si les contrats oraux précédents n'avaient aucune valeur.

Comme nous le verrons, il s'agira avant tout de consigner les situations existantes, afin de les clarifier et d'en détenir une preuve. Dans d'autres cas, ce passage à l'écrit pourra mener à un nouveau bail. Enfin, quelques baux échapperont à ce passage à l'écrit et conserveront leur forme orale.

Il convient de trouver la meilleure formule pour chaque bail, afin d'assurer une transition sereine vers cette nouvelle réglementation.

Pour permettre aux agriculteurs et aux bailleurs de régulariser leur situation, le décret met en place ***une période transitoire, ayant débuté le 1^{er} janvier 2020 et durant jusqu'au 31 décembre 2024.***

La réforme, et donc le passage à l'écrit, ne concerne pas les terres situées en Flandre.

▮ Les baux concernés par cette obligation

Cette réforme étant entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020, tous les baux conclus à la suite de cette date seront bien évidemment concernés par cette obligation d'écrit.

Les baux antérieurs à 2020 ne seront néanmoins pas épargnés par cette règle. Ils devront, à terme, être consignés. Signalons cependant que les baux oraux qui ne seraient pas mis par écrit avant la fin de l'année 2024 ne verront pas leur validité entachée pour autant !

Doivent aussi être consignées toutes les modifications (par exemple les cessions) et les reconductions expresses¹ ! Il ne suffit donc pas de rédiger un écrit le jour où le bail à ferme est conclu.



1. Par « reconductions expresses », on entend les renouvellements consécutifs dans les baux classiques et les baux de longue durée. Voyez à ce sujet la section « Les cinq types de baux : rappel ».

Etape 1 : Récolter les informations

La première démarche à entreprendre est, sans aucun doute, de récolter toutes les informations dont vous disposez – ou que vous pouvez retrouver – sur les baux à ferme existants.

Pour ce faire, plusieurs sources sont exploitables :

- Les éventuels contrats écrits, qu'ils soient relatifs au bail en lui-même, à une cession, à une sous-location, à un échange, ou autre ;
- Les avenants aux contrats ;
- Les preuves d'enregistrement ;
- Les extraits cadastraux² ou avertissements extraits de rôle en matière de précompte immobilier ;
- Les avis et notifications de cessions (simples ou privilégiées), de sous-locations, d'échanges, de décès du preneur, de constitution de sociétés agricoles, etc. ;
- Les procès-verbaux de délibération concernant les attributions de baux ou autre ;
- Les autres documents, tels que les états des lieux et les archives désignant l'agriculteur qui paye le fermage, etc. ;
- Et dernière source, mais pas des moindres... l'agriculteur lui-même !

Cette étape, bien que fastidieuse, s'avère nécessaire si l'on veut déterminer quel est l'exploitant de chaque parcelle (bien trop souvent, des cessions ont lieu sans que les bailleurs ne soient mis au courant !) et disposer de tous les renseignements indispensables à la rédaction du bail.

2. L'extrait cadastral se compose du plan parcellaire cadastral (c'est-à-dire une reproduction graphique des parcelles avec leurs limites et leurs bâtiments) et de la base de données des informations patrimoniales (qui indique notamment le revenu cadastral, la contenance et les droits liés à chaque parcelle).

Etape 2 : Faire une mise au point

Grâce à ces sources, êtes-vous capables de :

- déterminer la date de la conclusion du bail ?
- sa durée ?
- la forme sous laquelle il fut rédigé (s'il s'agit d'un écrit) ?
- l'identité du preneur initial ?
- le revenu cadastral de la parcelle ? sa contenance ?

De même, ces sources vous renseignent-elles suffisamment sur la situation actuelle : le preneur initial exploite-t-il toujours la parcelle lui-même ? Si tel n'est pas le cas, y a-t-il eu cession (simple ou privilégiée) ? sous-location ? échange ? reprise du bail par les héritiers suite au décès du preneur ?

Pour vous aider à tenir un dossier en ordre pour chaque parcelle, avec toutes les informations nécessaires, vous trouverez une fiche à compléter sur le site du SAGEP³.

Si, en dépit de vos recherches, vous êtes incapables de répondre à ces questions, pas de panique ! Vous serez probablement nombreux à vous retrouver face à cette situation. En dialoguant avec votre agriculteur, vous trouverez une solution qui, bien que ne reflétant peut-être pas la réalité du bail, aura pour mérite de clarifier votre accord.

3. <https://www.diocese-tournai.be/gestion/sagep.html>

Etape 3 : Déterminer comment passer à l'écrit

Durant cette étape, vous devrez impérativement entrer en contact avec votre agriculteur. En effet, la solution retenue dépendra non seulement du propriétaire de la parcelle, mais aussi de celle du preneur, de sa situation familiale, de son âge, etc.

Avant de détailler les modalités possibles pour le passage à l'écrit, revoyons d'abord les différents types de baux à ferme et leurs avantages (et inconvénients !) respectifs.



Les différents types de baux : rappel

1. Le bail classique

Le bail dit « classique » est conclu pour une **période initiale (P.i.)** de **9 ans au moins**, et de **27 ans au plus**⁴. A la fin de cette **période initiale**, plusieurs possibilités sont mises à disposition du bailleur pour mettre fin au bail.

Si aucun congé n'est donné, le bail se poursuit automatiquement par un **premier renouvellement (R 1)** de **9 ans**. Lorsque cette période se termine, le bailleur a, de nouveau, la possibilité de résilier le bail, avant qu'un **deuxième renouvellement (R 2)** – toujours de 9 ans – ne commence, et ainsi de suite, jusqu'à achèvement d'un **troisième renouvellement (R 3)**. Lorsque ces quatre périodes (**période initiale, premier, deuxième et troisième renouvellements**) sont menées à leur terme, **le bail à ferme prend fin de plein droit**.

Si la Fabrique permet au preneur de continuer l'exploitation des terres, malgré cette fin de plein droit, le bail est suivi d'une **période dite de « tacite reconduction »**. Cette phase découle d'une sorte d'accord entre le preneur et son bailleur, sans aucune formalité – donc pas besoin d'établir un écrit ou un avenant –, et selon lequel l'agriculteur peut prolonger son activité un an de plus. Cet accord est **à réitérer chaque année**.

Le bail à ferme classique peut également être suivi par un bail de fin de carrière (voir ci-dessous, au point 4).

Le bail classique devrait dès lors subsister **entre 36 ans et 54 ans** (en fonction de la durée de la **période initiale**), *en l'absence d'un congé donné par le bailleur ou par le preneur et sans compter les éventuelles reconductions tacites*.



4. Lorsque la période initiale est de 27 ans ou plus, le bail se transforme en bail de longue durée.

En revanche, une période initiale de moins de 9 ans sera automatiquement prolongée de façon à atteindre les 9 ans requis (sauf l'exception du bail de courte durée).

2. Le bail de longue durée

Le bail de longue durée est conclu pour une **période initiale (P.i.)** de **27 ans au moins**. A la fin de cette **période initiale**, plusieurs possibilités de congé sont mises à disposition du bailleur pour mettre fin au bail⁵.

Si aucun congé n'est donné, le bail se poursuit automatiquement par **un seul renouvellement (R)** de **9 ans**.

Lorsque ces deux périodes (**période initiale** et **renouvellement**) sont menées à leur terme, **le bail à ferme prend fin de plein droit**.

Si la Fabrique permet au preneur de continuer l'exploitation des terres, malgré cette fin de plein droit, le bail est suivi **de la « tacite reconduction »** qui doit être **réitérée chaque année**.

Le bail à ferme de longue durée peut également être suivi par un bail de fin de carrière (voir au point 4).

Le bail de longue durée devrait dès lors subsister **36 ans au minimum** (en fonction de la durée de la **période initiale**), *en l'absence d'un congé* donné par le bailleur ou par le preneur et sans compter les éventuelles **reconductions tacites**.



5. Par comparaison avec le bail classique, le bail de longue durée prévoit un motif de congé supplémentaire à la fin de la période initiale : la vente de la parcelle.

3. Le bail de carrière

Le bail de carrière est conclu pour une **seule période (P)** de **27 ans au moins**. Cette période prend fin de plein droit **lorsque le preneur atteint l'âge légal de la pension**.

Si l'âge légal de la pension est fixé à 67 ans, votre preneur ne pourra donc pas être âgé de plus de 40 ans au moment de la conclusion du bail !

Si la Fabrique permet au preneur de continuer l'exploitation des terres, malgré cette fin de plein droit, le bail est suivi **de la « tacite reconduction »** qui doit être **réitérée chaque année**.



P

4. Le bail de fin de carrière

Le bail de fin de carrière est conclu pour une **période (P)** qui n'est subordonnée à aucune durée minimale ni maximale. Il est simplement conclu **jusqu'à ce que le preneur atteigne l'âge légal de la pension**.

Le bail de fin de carrière est d'un autre genre, **puisqu'il suit nécessairement un bail classique ou un bail de longue durée qui se termine** avec le même agriculteur et pour la même parcelle. Il permet ainsi au preneur de terminer sa carrière sur les mêmes terres et aux mêmes conditions.

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

Si la Fabrique permet au preneur de continuer l'exploitation des terres, malgré cette fin de plein droit, le bail est suivi **de la « tacite reconduction »** qui doit être **réitérée chaque année**.



Précédent bail (classique / longue durée)

P

5. Le bail de courte durée

Le bail de courte durée est conclu pour une **période initiale (P.i.)** de **5 ans au plus**. A la fin de cette **période initiale**, le bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un préavis de 6 mois, et sans motif nécessaire.

Le bail peut être prolongé pour **un seul renouvellement (R)** sous les mêmes conditions et pour la même durée que la **période initiale**, pourvu que la durée totale de ces deux périodes n'excède pas 5 ans. Néanmoins, ce renouvellement n'est pas automatique. Il doit être décidé de commun accord.

Le bail de courte durée ne pourra jamais être suivi d'une **tacite reconduction**. Dans le cas contraire, le bail serait automatiquement considéré comme bail classique.

Ce type de bail ne peut être conclu que pour certains motifs et selon des conditions strictes.

Dès lors, nous ne nous attarderons pas sur ce sujet.



► Avantages et inconvénients de chaque type de bail



► La procédure pour les établissements publics (*Fabriques d'église*)

Certains d'entre vous ont déjà été confrontés à cette procédure préalable à toute attribution d'un bail à ferme par un établissement public : organisation de la publicité, respect de l'égalité de traitement entre les candidats, rédaction des cahiers de charges, etc.

Vous n'êtes pas sans savoir qu'il est nécessaire pour les établissements publics – et donc les Fabriques d'église – de procéder par voie de soumissions pour attribuer un bail à ferme.

C'est l'article 18 de la *section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil* qui rend obligatoire cette procédure parfois longue et compliquée.

Il y a toutefois deux exceptions :

- Le bail de fin de carrière peut être attribué sans soumission, car il suit un bail classique ou de longue durée antérieur avec le même agriculteur, pour la même parcelle et aux mêmes conditions.
- La réforme met en place la possibilité de « transformer » "un bail oral classique en bail de carrière ou de longue durée. Cette transformation peut se faire sans soumission.

La forme de l'acte

Tous les baux dont la période initiale excède 9 ans doivent obligatoirement être établis par acte authentique.

- Les baux de longue durée et de carrière sont nécessairement conclus devant notaire.
- Les baux classiques et de fin de carrière dont la période initiale est de 10 ans ou plus seront nécessairement conclus devant notaire.
- Les baux classiques dont la période initiale est de 9 ans et les baux de fin de carrière dont la durée n'excède pas 9 ans pourront être conclus par acte authentique ou par acte sous seing privé, selon la volonté des parties.
- Les baux de courte durée pourront toujours être conclus par acte authentique ou par acte sous seing privé, selon la volonté des parties.

Focus sur l'acte authentique

L'acte authentique, contrairement à l'acte sous seing privé, est passé devant notaire. Pour cette raison, il jouit d'une force probante et exécutoire et d'une date certaine. Tout ce qui y est déclaré est considéré comme exact, peut être exécuté et est opposable aux tiers.

Le grand désavantage de l'acte authentique est incontestablement son prix, environ 2 000 euros, qui peut être pris en charge par le preneur.

Les avantages fiscaux

Afin d'encourager la conclusion par acte authentique de baux de longue durée ou de carrière, le législateur a récemment instauré des incitants fiscaux relatifs aux droits de succession et de donation. Les taux de réduction suivants peuvent être appliqués :

	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%

Néanmoins, ces avantages fiscaux ne sont pas applicables aux Fabriques d'église, qui ne sont pas concernées par les droits de succession et ne peuvent faire de donation, étant donné leur qualité d'établissement public.

La majoration du fermage

A nouveau, le législateur souhaite « récompenser » les bailleurs osant s'engager pour de longues durées avec les agriculteurs. Plusieurs majorations du fermage⁶ sont prévues :

	Terres	Bâtiments
La période initiale dure entre 18 et 21* ans	36%	18%
La période initiale dure entre 21 et 24* ans	42%	21%
La période initiale dure entre 24 et 25* ans	48%	24%
La période initiale dure entre 25 et 27* ans	50%	25%

*Comprendre par 21 ans, 20 ans + 364 jours (ou 365 pour les années bissextiles).
Idem pour 24, 25 et 27 ans.

6. Pour rappel, le fermage est calculé grâce à la multiplication du revenu cadastral (non indexé) par un coefficient annuel qui varie selon la région agricole et la province dans lesquelles la parcelle se situe.

La majoration du fermage (suite)

- Aucune majoration de fermage n'est prévue durant **le premier renouvellement (R1)** des baux classiques, quelle que soit la durée de leur **période initiale**.⁷
- Le fermage des baux à ferme classiques dont la durée de la période initiale n'excède pas 17 ans peut être augmenté de 20% lors **du deuxième renouvellement (R2)**, tant pour les terres que pour les bâtiments. **Cette majoration n'est cependant pas applicable aux baux conclus avant le 1^{er} janvier 2020**.^{8,9}
- Le fermage des baux à ferme classiques dont la durée de la période initiale n'excède pas 17 ans peut être augmenté de 35% lors **du troisième renouvellement (R3)**, tant pour les terres que pour les bâtiments. **Cette majoration n'est cependant pas applicable aux baux conclus avant le 1^{er} janvier 2020**.¹⁰
- L'éventuelle majoration prévue durant **le troisième renouvellement (R3)** reste applicable pour les **tacites reconductions** qui suivraient un bail classique¹¹.
- Le fermage des baux de longue durée peut être augmenté de 50% pour les terres et de 25% pour les bâtiments, durant **la période initiale (P.i.)**, **le renouvellement (R)** et les éventuelles **tacites reconductions**.
- Le fermage des baux de carrière peut être augmenté de 50% pour les terres et de 25% pour les bâtiments durant **toute la période (P)** du bail. La majoration reste applicable aux éventuelles **tacites reconductions**.¹²
- Le fermage des baux de fin de carrière peut être augmenté dans les mêmes proportions que pour le bail classique (on se réfère alors à la majoration applicable lors de la **période initiale**) ou pour le bail de longue durée antérieur. La majoration reste applicable aux éventuelles **tacites reconductions**.¹³
- Aucune majoration de fermage n'est prévue pour les baux de courte durée.

7. Il s'agit ici d'une interprétation littérale du texte du décret limitant les fermages du 20 octobre 2016. Ce texte manque néanmoins de clarté et fait l'objet de différentes explications incompatibles. En l'absence d'un positionnement de la part du SPF et du législateur, une jurisprudence reste nécessaire pour clarifier ce point.

8. Pour les baux oraux, on se fie à la date de conclusion du bail, et non à celle de la constatation par écrit.

9. Il s'agit ici d'une interprétation littérale du texte du décret limitant les fermages du 20 octobre 2016. Ce texte manque néanmoins de clarté et fait l'objet de différentes explications incompatibles.

En l'absence d'un positionnement de la part du SPF et du législateur, une jurisprudence reste nécessaire pour clarifier ce point.

10. Ibidem.

11. Selon l'interprétation de NTF – Propriétaires ruraux de Wallonie.

12. Ibidem.

13. Ibidem.

► La cession privilégiée

La cession privilégiée est un mécanisme par lequel le preneur cède son bail « à ses descendants ou enfants adoptifs, ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs »¹⁴.

Ce type de cession est particulier car un renouvellement du bail en découle, à la condition que le cessionnaire ait un certificat / un diplôme / une expérience dans le domaine de l'exploitation agricole suffisant(e). Ceci signifie que, quel que soit le nombre d'années déjà écoulées depuis le début du bail, celui-ci reprend à zéro à cause de la cession !

Le dispositif de la cession privilégiée n'est en soi ni un avantage ni un inconvénient. Il reste toutefois important aux yeux des agriculteurs, car il permet la transmission de l'exploitation à ses proches et une certaine continuité.

Pour les propriétaires, la cession privilégiée peut être à la fois une opportunité – elle évite le passage par la procédure d'attribution de bail par voie de soumission (pour les Fabriques d'église) – ou un ennui – elle entraîne le renouvellement du bail de 36 ans au profit d'un descendant ou conjoint avec lequel la Fabrique pourrait avoir des relations conflictuelles.

- La cession privilégiée n'existe que dans le cas des baux classiques.
- Les baux de longue durée ou de carrière n'offrent que la possibilité d'une cession « simple », même si le cessionnaire est un descendant du preneur.



14. Il s'agit de l'article 34 de la section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil

La cession simple

La cession simple est un mécanisme par lequel le preneur cède son bail à un autre agriculteur, sans qu'il y ait une influence sur la durée ou sur les autres conditions du contrat de bail.

Le propriétaire a toujours un « droit de regard » sur les cessions opérées par son preneur, car ce dernier est obligé de demander son autorisation au bailleur, au risque de voir la cession annulée et le contrat de bail résilié.

Certaines cessions au profit d'un descendant (ou l'un des proches tels que cités dans la partie « cession privilégiée ») ne sont pas considérées comme des cessions privilégiées – soit parce que le cessionnaire n'a pas la formation suffisante, soit parce qu'il s'agit d'un bail autre que classique. Dans ce cas, le bail est cédé au descendant sans aucun renouvellement du bail.

Pour ce faire, le cédant doit simplement notifier au propriétaire la cession, ce qui permet à celui-ci de connaître l'identité de son nouveau preneur. L'autorisation du bailleur n'est pas nécessaire.

- Les cessions simples sont possibles pour les baux classiques, les baux de carrière¹⁵ et de longue durée.
- Les cessions simples sont interdites dans le cadre des baux de fin de carrière et de courte durée, même lorsque le propriétaire marque son accord.
- Les cessions simples ne peuvent pas avoir lieu durant les périodes de tacite reconduction.

La sous-location

Tout comme la cession simple, la sous-location doit être autorisée préalablement par le propriétaire, sous peine d'être annulée et d'entraîner la résiliation du contrat de bail. La même exception relative aux descendants et conjoints¹⁶ est applicable : dans ce cas, pas besoin d'une autorisation, mais d'une notification.

- La sous-location est possible dans le cadre des baux classiques, de carrière et de longue durée.
- La sous-location est interdite dans le cadre des baux de fin de carrière et de courte durée, même lorsque le propriétaire marque son accord.

15. Les cessions simples ne peuvent pas avoir d'effets sur la durée du bail. Ainsi, pour les baux de carrière, on continuera à se fier sur l'âge du preneur initial pour déterminer le moment où le bail prendra fin de plein droit.

16. Voyez la liste dressée pour la cession privilégiée.

► Le droit de préemption

Le droit de préemption est un droit légal accordé au preneur d'acquérir le bien loué par priorité à toute autre personne, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.

- Le droit de préemption est accordé à tous les preneurs de baux classiques et de longue durée.

Le droit de préemption est accordé aux preneurs de baux de carrière lorsque ceux-ci, à l'âge légal de la pension, ne bénéficient pas d'une pension de retraite ou de survie, et / ou qu'ils ne peuvent indiquer aucun descendant, enfant adoptif ou conjoint¹⁷ pour reprendre leur exploitation.

► La simplicité et la prévisibilité

Parmi les différents types de baux à ferme, les baux de carrière et de fin de carrière sont indéniablement les plus simples et les plus prévisibles. En effet, une fois le bail conclu, il n'attend aucune modification, jusqu'à ce que le preneur atteigne l'âge légal de la pension :

- Le bailleur ne doit ni donner congé ni calculer les différents délais de préavis ; il n'a pas à s'inquiéter des cessions privilégiées ni, pour les baux de fin de carrière, des sous-locations et cessions simples.
- La majoration de fermage reste au même pourcentage durant tout le bail.
- L'acte authentique (obligatoire pour les baux de carrière et facultatif pour les baux de fin de carrière) protège les parties des contestations et permet un avis notarial en cas de doute.

Avec un seul renouvellement, le bail de longue durée reste assez simple à superviser et possède également de nombreux avantages.

Le bail classique serait, selon nous, le plus imprévisible. Etant néanmoins le plus courant et le plus usité, il reste incontournable. Son point fort : la possibilité de le conclure grâce à un acte sous seing privé !

17. Voyez la liste dressée pour la cession privilégiée.

Les possibilités de passage à l'écrit



Quid si le bail reste oral ?

Les baux oraux qui n'auront toujours pas été consignés à la fin de l'année 2024 restent valables ! Par contre, ils se verront imposer une date de fin prédéfinie : le 31 décembre 2037.

Il existe néanmoins une exception à cette règle. Si vous disposez d'une preuve attestant que le bail oral a été conclu après le 1^{er} janvier 2002, ou qu'une cession est intervenue après cette date, le bail se poursuivra de manière à avoir duré 36 ans au total.

► Première option : constater le bail existant

Vous ne partez pas de rien, puisqu'un bail oral existe déjà entre vous et un agriculteur.

Si vous connaissez la date à laquelle ce bail oral a été initialement conclu, vous pouvez simplement le « constater », en mettant par écrit les informations dont vous disposez. Lorsqu'une cession privilégiée a eu lieu, on se basera sur la date à laquelle elle a pris effet.

En revanche, lorsque la date de début du bail est inconnue, il est possible de lui déterminer une date « fictive », à l'aune des indices trouvés (notamment les preuves de virement du fermage), de commun accord avec le preneur.

Par exemple : une Fabrique loue une parcelle à un agriculteur. Il ne se rappelle pas la date exacte, mais affirme exploiter la terre depuis les années 90. Les parties peuvent dès lors opter pour le 1^{er} janvier 1995 comme date hypothétique de début.

► Deuxième option : transformer le bail existant en bail de longue durée ou de carrière

Le législateur a prévu la possibilité de transformer les baux oraux antérieurs au 1^{er} janvier 2020 en baux de longue durée ou de carrière, même s'ils avaient été conclus sous la forme d'un bail classique auparavant. Cette transformation peut être effectuée **sans procédure de soumission**. La transformation ainsi opérée doit être faite par acte authentique, avec tous les frais que cela implique.

Les années déjà accomplies avant cette transformation peuvent être comptabilisées dans les 27 années minimum de la période initiale¹⁸. On prendra dès lors comme point de départ la date à laquelle le bail oral avait été conclu, à la condition de connaître cette dernière ! A nouveau, une date « fictive » peut être choisie lorsque les parties ignorent la véritable date.

► Troisième option : mettre fin au bail et en conclure un nouveau de son choix

Cette option est plus compliquée, à n'envisager qu'en cas de désaccord avec votre agriculteur. Elle vous permet de clarifier la situation et de revenir sur des bases stables.

D'abord, vous résiliez le bail oral existant, avec l'accord de votre exploitant. Ensuite, vous déterminez avec lui le type de bail à conclure. Attention toutefois à l'obligation de procéder par voie de soumission (sauf pour les baux de fin de carrière) !

Et si le locataire refuse ?

Si votre agriculteur refuse de passer à l'écrit en raison des difficultés et des coûts que cela implique, il est possible de le contraindre à comparaître devant le juge de paix, qui pourra constater le bail oral existant. Pour ce faire, une mise en demeure est nécessaire.



18. Il s'agit ici d'une interprétation littérale du texte du décret limitant les fermages du 20 octobre 2016. Ce texte manque néanmoins de clarté et fait l'objet de différentes explications incompatibles. En l'absence d'un positionnement de la part du SPF et du législateur, une jurisprudence reste nécessaire pour clarifier ce point.

Etape 4 : Rédiger l'écrit et établir l'état des lieux

► Mentions obligatoires

Lors de la rédaction du bail à ferme, on sera attentif à indiquer chacun des éléments rendus obligatoires par la loi :

- l'identité des preneurs et bailleurs, à savoir :
 - a) pour les personnes physiques, leurs nom, prénom, domicile, date et lieu de naissance, état civil, numéro d'identification dans le registre national ou dans le registre bis de la Banque-Carrefour de la sécurité sociale et, s'ils sont connus, le numéro de producteur et le numéro d'entreprise;
 - b) pour les personnes morales (*notamment les sociétés agréées comme entreprises agricoles, les Fabriques d'église et les associations*), leur dénomination, leur siège social et, s'ils sont connus, leur numéro de producteur et leur numéro d'entreprise, ainsi que l'identité des personnes habilitées à les représenter;
- la date de prise de cours du bail et sa durée (c'est-à-dire la durée de la période initiale en cas de bail classique, de longue durée ou de courte durée);
- la désignation cadastrale des parcelles en mentionnant à tout le moins : la commune où se situent les parcelles, la division, la section, le numéro parcellaire, la contenance ainsi que le nom de la rue ou le lieu-dit;
- le revenu cadastral non indexé de chaque parcelle ainsi que la région agricole.

On n'oubliera pas non plus d'établir les baux de longue durée, de carrière ainsi que les baux classiques et de fin de carrière de plus de 9 ans sous forme d'acte authentique devant notaire.

» **Etat des lieux d'entrée**

Le bail à ferme écrit est ensuite inéluctablement complété par un état des lieux d'entrée¹⁹. Cet état des lieux est dressé et détaillé de manière contradictoire (c'est-à-dire en présence de toutes les parties au contrat) et à frais partagés.

Il est, de préférence, établi avant l'entrée en jouissance de l'exploitant, et au plus tard dans les trois premiers mois d'occupation²⁰. Il est annexé au contrat de bail écrit et est également soumis à enregistrement. Une liste reprenant tous les éléments qui constituent le contenu minimal²¹ de cet état des lieux est disponible, ainsi qu'un modèle d'état des lieux, fixés tous deux par le Gouvernement wallon. Dans la mesure du possible, on joindra à ce document des photos et plans pour étoffer la description de la parcelle.

Lorsqu'aucun état des lieux n'est dressé, le preneur est présumé avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation²². Le propriétaire n'a plus l'occasion, dès lors, de résilier le contrat en raison d'une dépréciation du bien causée par l'agriculteur.

Etape 5 : Enregistrer le bail et transmettre les informations à l'Observatoire Foncier

Chaque bail et chaque état des lieux doivent être enregistrés puis transmis à l'Observatoire Foncier.

Les droits d'enregistrement sont fixés à 0,2% du total des fermages qui devront être payés durant le bail. À cela s'ajoutent 50 euros pour l'enregistrement de l'état des lieux. Le paiement peut être assumé par le bailleur ou par le preneur ou réparti entre les deux. On veillera à prévoir dans le contrat de bail qui supportera cette charge.

La notification à l'Observatoire est gratuite et peut être effectuée par internet, sur la page :

wallonie.be/fr/demarches/notifier-un-bail-ferme-lobservatoire-du-foncier-agricole

Dans la plupart des cas, ces deux démarches sont effectuées par le bailleur. Elles sont néanmoins réalisées par le notaire lorsque le bail est passé devant lui et conclu par acte authentique. Les droits sont alors compris dans les frais de l'acte notarié.

19. L'état des lieux est également obligatoire pour les cessions privilégiées.

20. L'état des lieux perd de son sens lors d'une constatation par écrit d'un bail oral ancien.

21. Certains de ces éléments peuvent paraître compliqués à réaliser ou trop coûteux – en particulier l'analyse des sols. Nous vous encourageons évidemment à accomplir toutes ces démarches.

22. Lorsqu'un état des lieux incomplet est dressé, il reste valable mais le propriétaire perd la capacité de contester les éléments qui n'auraient pas été constatés dans l'état des lieux.

Etape 6 (facultative) : Etablir un calendrier des échéances

Une dernière étape est d'établir un calendrier des échéances à joindre à la fiche d'informations relative à chaque parcelle.

Ce document permet d'avoir en tête, tout au long du bail, chaque date importante et de se repérer dans les différentes étapes du bail, avec leurs congés respectifs.

Documents disponibles pour les fabriciens

Ces documents ont été rédigés en fonction des règles applicables aux établissements publics, tels que les Fabriques d'église. Ils peuvent toutefois être facilement adaptés aux associations et aux autres bailleurs. N'hésitez pas à contacter l'équipe du SAGEP pour plus d'informations.

Pour vous accompagner dans vos démarches vers le passage à l'écrit, le SAGEP met à votre disposition les documents suivants :

- Une fiche d'informations sur les parcelles à remplir sous forme de tableau.
- Un modèle de lettre à envoyer aux agriculteurs pour le passage à l'écrit.
- Un modèle de constatation par écrit d'un bail oral classique.
- Un modèle de constatation par écrit d'un bail oral classique lorsqu'une cession simple a eu lieu.
- Un modèle de constatation par écrit d'un bail oral classique lorsqu'une cession privilégiée a eu lieu.
- Un modèle de transformation d'un bail oral en bail de carrière.
- Un modèle de transformation d'un bail oral en bail de longue durée.

Par ailleurs, nous vous proposons, pour tous les nouveaux baux que les Fabriques d'église auront à conclure après le 1^{er} janvier 2020 :

- Un modèle de délibération pour le lancement de la procédure de mise en location.
- Un modèle de cahier des charges.
- Un modèle de publicité.
- Un modèle de rapport d'ouverture des offres reçues.
- Un modèle de rapport d'analyse des offres reçues.
- Un modèle de délibération pour l'attribution d'un bail à ferme.
- Un modèle d'état des lieux.
- Un modèle de bail classique sous seing privé.
- Un modèle de bail de courte durée sous seing privé.
- Un modèle de bail de fin de carrière sous seing privé.
- Un modèle de bail de longue durée par acte authentique*.
- Un modèle de bail de carrière par acte authentique*.

**Ces contrats sont conclus devant un notaire,
qui aura peut-être d'autres modèles à vous proposer.*

Lorsque votre preneur souhaite céder son bail :

- Un modèle d'accusé de réception d'une notification suite à une cession privilégiée.
- Un modèle de bail renouvelé suite à une cession privilégiée.
- Un modèle d'autorisation d'une cession simple.

Et enfin, lorsque le bailleur souhaite mettre fin au bail, rappeler à son preneur ses obligations ou réviser le montant du fermage :

- Un modèle de mise en demeure.
- Un modèle de congé (général).
- Un modèle de congé pour un bail de courte durée.
- Un modèle de congé pendant la période de tacite reconduction.
- Un modèle de lettre de demande d'informations au preneur pensionné.
- Un modèle de congé aux preneurs pensionnés.
- Un modèle de demande de révision du fermage.

NOTES

