

# LA RÉFORME DU BAIL À FERME



# TABLE DES MATIÈRES

Introduction _____	5
1. Contenu de la réforme _____	7
a) La révision du décret limant les fermages	
b) L'Observatoire foncier	
2. Le décret adopté au Parlement _____	9
ce 1 <sup>er</sup> mai 2019	
2.1. Sécurité juridique et transparence _____	9
a) Écrit	
b) État des lieux	
c) Enregistrement	
d) Notifications (échanges de parcelles / modifications dans le chef du bailleur ou du locataire, etc.)	
2.2. La durée _____	14
a) Le bail classique	
b) Le bail de courte durée	
c) Le bail de carrière et le bail de longue durée	
d) Le bail de fin de carrière	
2.3. Stop aux abus _____	17
a) Droit de préemption	
b) (Article 8 bis) – Congé au preneur retraité	
c) Inopposabilité de la cession	
d) Interdiction de la sous-location	

- e) Protection de la trame verte

**2.4. Soutien aux jeunes agriculteurs \_\_\_\_\_ 20**

- a) Mesures fiscales
- b) La cession privilégiée
- c) Rappel de l'article 8 bis et du droit de préemption

**2.5. Liberté de culture et intérêt général \_\_\_\_ 22**

- a) Clauses environnementales
- b) Terres publiques

**2.6. Les majorations des fermages \_\_\_\_\_ 24**

**2.7. Possibilité de vendre une parcelle \_\_\_\_\_ 24  
libre de tout droit**

**2.8. Modernisation : Transmission \_\_\_\_\_ 25  
des documents et cohabitants**

**Conclusions \_\_\_\_\_ 26**



# INTRODUCTION

En Wallonie, près de septante pourcents des 716.000 hectares de superficie agricole utile sont exploités en mode locatif. Le bail à ferme constitue le cadre naturel des relations contractuelles entre les propriétaires fonciers et les agriculteurs exploitants. Ainsi, plusieurs milliers d'exploitants agricoles et de propriétaires privés ou publics sont directement concernés par la législation sur le bail à ferme.

La compétence relative au bail à ferme a été transférée de l'autorité Fédérale aux Régions le 1er janvier 2015.

La loi datait de 1969 et avait été quelque peu modifiée en 1988.

Depuis lors, la Loi sur le bail à ferme n'avait plus été actualisée.

La législation actuelle fait l'objet depuis plusieurs années de nombreuses critiques, mises en exergue par les multiples consultations du terrain.

Les deux lois qui régissaient la matière des baux à ferme sont apparues dépassées :

- o la Loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux ;
- o la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages.

A l'initiative du Ministre wallon de l'Agriculture, un groupe de discussion, composé de représentants du secteur agricole, des propriétaires privés et publics ainsi que d'associations environnementales, a été créé afin de discuter et de tenter

d'élaborer une réforme significative.

Les problèmes mis en exergue étaient les suivants :

1. l'oralité des baux, qui fragilise les relations contractuelles entre les preneurs et les bailleurs;
2. le caractère quasi-perpétuel du bail à ferme;
3. le manque de données disponibles pour avoir une image fiable de l'état du foncier agricole.

Les objectifs ont été définis comme suit :

1. éviter d'insécuriser les agriculteurs tout en équilibrant mieux les droits respectifs des bailleurs et preneurs;
2. rendre confiance en l'institution du bail à ferme en prévoyant une série de clauses anti-abus;
3. revoir la mise en œuvre de la loi limitant les fermages afin d'éviter les vides juridiques relatifs aux coefficients de fermage;
4. prévoir des mesures valorisant et permettant de privilégier les baux de carrière et de longue durée.

# 1. CONTENU DE LA RÉFORME

## a) La révision du décret limitant les fermages

Le Décret du 20 octobre 2016 limitant le fermage a revu le système de calcul des coefficients de fermage.

La Loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages visait à fixer un montant maximal pour les fermages des superficies louées sous bail à ferme.

Ce système reposait sur des commissions provinciales composées de représentants des preneurs et des bailleurs. Ces commissions fixaient, pour chacune des régions agricoles de leur province et pour une période de trois ans, les coefficients de fermage. Ceux-ci multipliés par le revenu cadastral non indexé d'un bien rural, limitaient le montant du fermage.

Le système, qui impliquait une négociation avait atteint ses limites : il ne fonctionnait plus correctement, enregistrait une série de retards. Il ne répondait donc plus aux objectifs initiaux.

**Le décret du 20 octobre 2016**, initié par le Ministre wallon de l'Agriculture, prévoit une procédure simplifiée, automatisée et objective pour la fixation des coefficients. Il organise la fixation annuelle des coefficients sur la base de l'évolution de deux indices combinés et pondérés soit l'indice des prix à la consommation et un indice basé sur l'évolution des revenus du travail à l'hectare sur la base de la moyenne des 5 dernières années précédant la fixation des coefficients permettant de refléter la situation socioéconomique de l'agriculture. Les fermages maximaux restent fixés sur base de leur revenu cadastral des parcelles concernées non indexé multiplié par le coefficient fixé annuellement.

## b) L'Observatoire foncier

Partant du constat qu'une photographie de l'état du foncier était indispensable, l'Observatoire foncier agricole a été mis en œuvre. Prévu par le Code wallon de l'Agriculture, son objectif initial était de répertorier les ventes de terres. Il est opérationnel depuis le 1er janvier 2017. Sur base de la récolte des données de l'année 2017, **un premier rapport a été présenté en juillet 2018.**

Dans le cadre de la réforme du bail à ferme, **les compétences de l'observatoire foncier agricole sont renforcées.** Le caractère écrit des baux, ayant fait consensus, offre aussi, outre la sécurité juridique inhérente, un grand nombre d'informations essentielles. Celles-ci, une fois récoltées via une notification à l'Observatoire foncier, permettront de compléter la base de données sur l'état du foncier rural wallon et serviront à une politique agricole toujours plus proche des réalités de terrain. En outre, la mise en place d'un état des lieux contradictoire entre les parties en début de bail viendra compléter ces informations.



## 2. LE DÉCRET ADOPTÉ AU PARLEMENT CE 1<sup>ER</sup> MAI 2019

### 2. 1. Sécurité juridique et transparence

#### a) Écrit

L'article 3 ancien de la loi sur le bail à ferme prévoyait que le bail soit conclu par écrit, mais le législateur avait donné une si large possibilité de conclure des baux verbaux que l'exigence de l'écrit n'était pas pleinement satisfaite.

En conséquence, la législation, avant la réforme, avait créé une présomption de bail à ferme dès que le propriétaire donnait jouissance d'une terre à un fermier et qu'il y avait un paiement.

La réforme modifie cette règle. Le décret vise à sanctionner l'obligation d'un écrit par la mise en place d'une action devant le juge de paix permettant de forcer à dresser, compléter ou signer une convention écrite, si cette dernière n'avait pas été actée par un écrit lors de l'entrée en jouissance du preneur sur le bien mis en location.

Outre l'établissement d'un écrit actant la conclusion du bail, toute modification ou reconduction expresse, devra faire également l'objet d'un écrit.

Ainsi la réforme envisage la modification de la durée, le renouvellement d'un bail suite à une cession privilégiée ou l'insertion de clauses telles que définies à l'article 24 nouveau de la Loi.

Les modifications qui peuvent faire varier de manière substantielle les relations contractuelles devront pour le futur faire l'objet d'un écrit.

## **La détermination d'éléments minimaux dans l'écrit permet d'avoir une base commune à tous les contrats.**

Ainsi tous les baux devant être conclus par écrit devront contenir au minimum les éléments suivants :

1° l'identité des parties contractantes, à savoir :

a) pour les personnes physiques, leurs nom, prénom, domicile, date et lieu de naissance, état civil, leur 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 visé à l'article III.17 du Code de droit économique ;

b) pour les personnes morales, leur dénomination, leur siège social et, s'ils sont connus, leur numéro de producteur et leur numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique, ainsi que l'identité des personnes habilitées à les représenter ;

2° la date de prise de cours ;

3° la durée du bail et le type de bail ;

4° la désignation cadastrale des parcelles telles que reprises sur l'extrait de la matrice cadastrale et 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 ;

5° le revenu cadastral non indexé de chaque parcelle ainsi que la Région agricole dans laquelle se situe chaque parcelle.

En vue de faire valoir un bail devant le juge de paix, le décret confirme les moyens de preuve existants, soit :

- l'offre personnelle de paiement ;
- les modes de preuves étendus à la faveur du preneur ;
- l'extension des modes de preuve contre un écrit autrement formulé.

Dans le cadre de l'insertion de cette obligation d'écrit, il est prévu que la modification du bail considérée comme tout événement ou tout fait qui affecte le contrat soit également mis par écrit.

Exemples :

- la cession : il s'agit d'une substitution de parties.
- le décès;
- le congé;
- etc.

Conformément à l'article D.54 du Code wallon de l'agriculture, les écrits manifestant ces modifications doivent faire l'objet d'une notification à l'Observatoire du foncier agricole.

## b) État des lieux

L'état des lieux, qui représente une protection tant pour le propriétaire que pour le locataire permettra de fixer, à l'entrée du bail ou lors d'un renouvellement de bail faisant suite à une cession privilégiée, les éléments topographiques présents sur la parcelle ainsi qu'une analyse minimale du sol.

Le Gouvernement est habilité à préciser le contenu minimal de l'état des lieux ainsi qu'un modèle-type à valeur indicative.

La notification de l'état des lieux à l'Observatoire foncier est également prévue à l'instar du contrat de bail écrit.

## c) Enregistrement

**Il est à noter qu'un contrat de bail doit être enregistré.**

Il s'agit d'une formalité obligatoire qui est imposée par un code fiscal, le code des droits d'enregistrement. Toute modification ou tout avenant au contrat de bail doit également être enregistré.

Pour cet enregistrement, le contrat doit comprendre au moins le nom et l'adresse des parties, le montant du fermage, la date à laquelle la location prend cours ainsi que la description du bien loué. Ainsi, pour le bail à ferme, cet enregistrement reste obligatoire et est prévu à l'article 19,2, b) du Code des droits d'enregistrement.

Cette matière n'étant pas de compétence régionale, le projet de décret ne pouvait pas déroger à ces dispositions. Outre cet enregistrement obligatoire, le décret prévoit **l'obligation de transmission à l'Observatoire foncier**

des informations contenues dans les baux à ferme ainsi que les différents événements les affectant. Cette transmission permettra à la Région wallonne de mener une politique foncière et agricole d'autant plus efficace qu'elle reposera sur un grand nombre d'informations détaillées.

Cette obligation de transmission est inscrite aux articles D.54 et D.357 du Code wallon de l'agriculture, qui sont modifiés à cet effet par le décret.

Ainsi, il est prévu que cette notification soit réalisée par le notaire lorsque le bail est réalisé par acte authentique et par le bailleur si le contrat est passé sous la forme d'un acte sous seing privé.

#### **d) Notifications (échanges de parcelles / modifications dans le chef du bailleur ou du locataire, etc.)**

L'un des objectifs de la réforme est de prévoir plus de transparence dans les relations contractuelles entre un bailleur et un preneur.

Le décret prévoit ainsi que certains actes accomplis dans le cadre d'un bail à ferme doivent faire l'objet d'une communication entre les parties à un bail.

Cette nouvelle obligation s'applique par exemple :

- aux échanges de parcelle,
- aux contrats de culture ;
- à la sous-location de la parcelle louée par le preneur à l'un de ses héritiers ;
- à la cession simple d'un bail ;
- en cas de décès du preneur, à ses héritiers ou ayants droit d'informer le bailleur de ce décès ;
- en cas de décès du bailleur, à ses héritiers ou ayants droit d'informer le preneur de ce décès.

## 2. 2. La durée

### a) Le bail classique :

a) Le bail classique :

Le bail classique a été revu pour tenir compte d'une durée maximale définie comme étant de 9 ans avec **3 renouvellements maximum**. Ainsi, la durée maximale du bail classique est de 36 ans.

Après cette période, le bailleur et le preneur peuvent conclure un bail de fin de carrière.

Ils peuvent également décider que le preneur est laissé dans le bien loué d'année en année jusqu'à la cession d'activité du preneur.

### b) Le bail de courte durée :

Un bail de courte durée strictement encadré a été prévu par le décret.

Il s'agit de répondre à un vide juridique pour des cas spécifiques comme des sorties d'indivision.

**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 six mois avant l'expiration de la durée convenue. Le bail est prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

Ce bail peut être conclu et prorogé uniquement une seule fois, entre les mêmes parties, sous les mêmes conditions et sans que la durée totale de location n'excède 5 ans pour **l'un des motifs suivants** :

1° en attente d'une sortie d'indivision ou d'une liquidation de succession des bailleurs ;

2° en attente de la fin des études agricoles préparant à la

reprise d'exploitation d'un descendant du bailleur souhaitant devenir agriculteur ;

3° en 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, par exemple, sur une demande de permis pour la construction d'un bâtiment affecté à l'intérêt général sur la parcelle pour l'État, les Régions, les Communautés, les provinces, les communes et les établissements publics ;

6° dans l'attente de l'affectation de parcelles, à des fins d'intérêt général, par un pouvoir public.

Un bailleur peut conclure un maximum de deux baux de courte durée sur une période de 18 ans, à chaque fois pour des motifs différents parmi ceux susmentionnés.

### **c) Le bail de carrière et le bail de longue durée :**

**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 prorogation 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, l'âge légal de la retraite a été modifié pour tenir compte de la modification intervenue pour passer de 65 à 67 ans.

**Le bail de longue durée** est défini par le décret comme un bail d'au moins vingt-sept ans. Au terme de ce bail, le bailleur peut mettre fin au bail, suivant des conditions restées inchangées par rapport à la Loi ancienne (reprise pour exploitation personnelle ou le céder à ses héritiers ou encore en vue d'aliéner les biens).

La sous-location et la cession de bail sont possibles (dans le respect des dispositions prévues dans la Loi) sans que la période fixe ne puisse toutefois être dépassée.

Lorsque le preneur est laissé dans les lieux après la période de 27 ans, le décret prévoit que le bail se poursuit pour une seule période de neuf ans.

Si après ces 36 ans le preneur est laissé dans les lieux, le décret prévoit que le bail se poursuit d'année en année, par tacite reconduction, entre les mêmes parties au bail.

Ainsi, ces baux ne sont pas modifiés dans leur substance. Par contre, ils seront accompagnés de mesures fiscales incitatives (voir le point 2.4).

#### **d) Le bail de fin de carrière**

Le décret prévoit la possibilité pour les parties d'un bail à ferme de conclure un bail dit de fin de carrière. Il 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.

Le bail de fin de carrière est conclu uniquement entre les mêmes parties que le bail venant à échéance, aux mêmes conditions et avantages et pour les mêmes terres agricoles.

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.

Lorsque le preneur est laissé dans les lieux après la durée susmentionnée, d'un commun accord entre les parties au bail, le bail se poursuit d'année en année par tacite reconduction entre les mêmes parties du bail à ferme.



## 2.3. Stop aux abus

### a) Droit de préemption

**Le droit de préemption ne sera plus prévu si le preneur a atteint l'âge légal de la retraite, qu'il bénéficie d'un revenu de pension et qu'il est sans repreneur sérieux.**

Ainsi, afin de pouvoir confirmer que le preneur est bien dans les conditions pour pouvoir prétendre à un droit de préemption, le décret prévoit qu'à partir du moment où le dernier a atteint l'âge légal de la pension, le bailleur ou l'officier instrumentant peuvent l'interroger afin de déterminer s'il bénéficie d'une pension de retraite ou de survie (par exploit d'huissier de justice ou par un envoi qui peut s'entendre également comme un courriel daté et signé).

Le preneur sera alors réputé bénéficiaire d'une pension de retraite ou de survie s'il n'apporte pas, dans les deux mois de la demande, la preuve :

- Qu'il est toujours en activité et qu'il ne perçoit pas une pension de retraite ou de survie
- le cas échéant, qu'il ne mentionne pas un de ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou des conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ou encore des cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs comme pouvant poursuivre son exploitation.

## **b) (Article 8 bis) – Congé au preneur retraité**

Cet article consacre le congé pour cause de départ à la retraite d'un preneur.

L'article 8 bis de la loi sur le bail prévoit la possibilité de donner congé si le preneur a atteint l'âge légal de la retraite, s'il bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et s'il ne peut indiquer aucun successeur pour sa ferme.

Ainsi, le bailleur peut mettre fin au bail moyennant un congé avec un préavis d'1 an au moins et de 4 ans au plus, en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à son cohabitant légal, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, de son cohabitant légal, ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux, desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans les mêmes conditions, le bailleur peut mettre fin à tout ou partie du bail en vue de louer ou d'aliéner les biens à des fins d'exploitation par une exploitation viable ou par une exploitation faisant l'objet d'un plan d'amélioration matérielle de l'exploitation démontrant des investissements faits ou à faire dans le but de créer l'exploitation, de la développer, d'augmenter ou de maintenir le niveau de ses revenus.

Ainsi, pour faciliter la mise en œuvre de cet article, la charge de la preuve a été revue pour avoir un mécanisme similaire à celui prévu pour limiter le droit de préemption (voir point a) sous rubrique).

### **c) Inopposabilité de la cession**

Lorsque le bailleur notifie au preneur son souhait d'aliéner un droit réel (dans les faits, ce sera essentiellement la vente) sur le ou les biens sur lesquels un contrat de bail à ferme est en cours, toute cession privilégiée intervenant dans les 9 mois suivant cette notification est inopposable au bailleur et au tiers acquéreur.

L'objectif de cet ajout est d'éviter que par exemple une vente puisse être bloquée par un preneur qui ferait valoir une cession privilégiée après que son propriétaire lui a notifié son intention de vendre.

Lorsque l'aliénation n'est pas réalisée dans cette période de 9 mois, le bailleur peut faire usage à nouveau de cette possibilité, uniquement après l'expiration d'un délai de 3 ans.

### **d) Interdiction de la sous-location**

Le décret modifie l'article 30 de la Loi sur le bail à ferme. Il établit une sanction pour le défaut d'autorisation de la part du bailleur de la cession ou de la sous-location. Cette sanction prend la forme d'une résolution judiciaire du bail aux torts du preneur à la demande du bailleur.

### **e) Protection de la trame verte**

L'article 24 de la Loi tel que modifié sauvegarde la possibilité d'établir les clauses déjà prévues dans la législation de 1969 telle que modifiée en 1988.

La réforme envisage un renforcement de ces anciennes clauses lorsqu'elles concernent la protection des éléments

topographiques présents sur le bien immobilier mis en location et répertoriés dans l'état des lieux.

Le Gouvernement devra définir ces clauses en prévoyant le maintien, l'interdiction et les modalités d'entretien des éléments précités.

Ce qui est essentiellement visé par cet article ce sont les haies, talus, buissons, bosquets, arbres isolés et arbres fruitiers, mares, fossés, murets, etc.

Le décret envisage ainsi un renforcement des éléments topographiques et la structure paysagère présents sur le bien loué.

## 2.4 Soutien aux jeunes agriculteurs

### a) Mesures fiscales

En vue de favoriser la conclusion de baux de longue durée (durée égale ou supérieure à 27 ans) et des baux de carrière, la réforme a prévu des incitants fiscaux.

L'objectif est de favoriser la conclusion de baux avec des jeunes agriculteurs. La mesure s'applique pour des baux réalisés via des actes authentiques et notifiés à l'Observatoire foncier.

Les réductions prévues s'opèrent suivant le tableau repris ci-après.

Taux de réduction des droits de succession et des droits de donation		Preneur <35 ans		Preneur >35 ans	
		≤ 4 ha	> 4 ha	≤ 4 ha	> 4 ha
	Bail de carrière	75%	50%	65%	40%
	Bail de longue durée (≥ 27 ans)	55%	30%	45%	20%

## b) La cession privilégiée

La cession privilégiée assure le renouvellement du bail à défaut d'opposition valable par le bailleur, si le preneur respecte quelques formalités lors de la cession dite « privilégiée » en faveur de ses héritiers.

Dans le cadre de la réforme, le mécanisme de la cession privilégiée est maintenu. Cette cession est importante au niveau de la transmission des exploitations. Elle permet d'éviter de diviser les exploitations puisqu'elle donne la possibilité au descendant qui continue l'exploitation de la ferme de la reprendre dans son entièreté afin d'assurer sa pérennité.

Ainsi, pour autant que le bailleur en soit informé dans les 3 mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire (l'un des héritiers du preneur initial), la cession dite privilégiée pourra intervenir au profit de ce dernier.

A noter que **ce mécanisme de cession sera dorénavant conditionné par une exigence de diplôme ou d'expérience**. Ainsi le cessionnaire devra :

- 1° soit être porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole;
- 2° soit poursuivre un cursus depuis un an au moins en vue d'obtenir un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole ;
- 3° soit être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années.

## c) Rappel de l'article 8 bis et du droit de préemption

Pour rappel, le droit de préemption ne sera également plus accessible à un agriculteur ayant atteint l'âge légal de la retraite avec un revenu de pension et sans repreneur sérieux. De plus, l'article 8 bis permettra à un bailleur de donner congé à un preneur pensionné sans repreneur sérieux afin de permettre une relocation de la terre à un jeune agriculteur.

## 2.5. Liberté de culture et intérêt général

### a) **Clauses environnementales**

La Loi actuelle ne permet pas l'inclusion au bail de clauses environnementales. Elle permet, depuis 1988, certaines exceptions comme la préservation des haies, arbres, chemins. Toutefois, la Loi ne prévoit pas de véritables sanctions en cas de non-respect de ces clauses.

La possibilité de conclure un accord sur certaines clauses environnementales était une demande forte de plusieurs associations. Le secteur agricole a fermement rappelé le principe de la liberté de culture en soulignant que les législations environnementales prévoient déjà toute une série d'obligations en la matière.

La réforme prévoit :

- un renforcement des clauses prévues dans la Loi pour protéger la trame verte (haies, arbres, chemins, ...) ainsi que les modalités de sortie du contrat en cas de non-respect de ces clauses ;
- la possibilité de mettre en place des clauses visant à lutter contre l'érosion des sols pour les propriétaires publics et les propriétaires privés ;
- la possibilité pour les pouvoirs publics, certaines associations environnementales, coopératives et sociétés de droit public de prévoir des clauses sous certaines conditions ;
- un renforcement de la sanction applicable par le Juge de Paix en cas de non-respect constaté des clauses prévues dans le contrat de bail.

## **b) Terres publiques**

Le décret prévoit une habilitation pour que le Gouvernement puisse prévoir un cahier des charges minimal permettant aux collectivités publiques de fixer des critères d'attribution cohérents avec les besoins sociétaux et la consolidation du modèle agricole promu par le Code wallon de l'Agriculture.

L'objectif est d'avoir une procédure claire d'attribution avec des modèles types pour aider les pouvoirs publics à la mise à disposition de terres agricoles sous couvert d'un bail à ferme.

Le décret prévoit également que des critères obligatoires puissent être fixés par le gouvernement, par exemple, la préférence d'attribution de terres agricoles pour les jeunes agriculteurs.

Le décret laisse la liberté à ces pouvoirs publics d'ajouter quelques critères complémentaires en vue de promouvoir des projets spécifiques.

## 2.6. Les majorations des fermages

Les majorations de fermage prévues dans la loi de 1969 ont été maintenues, notamment celles qui favorisent la conclusion de contrats de baux à ferme de longue durée ou de carrière.

**Pour les baux classiques, une majoration des fermages a été prévue dans la réforme pour les deuxième et troisième périodes.**

	Terres				Bâtiments			
	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1	P1
Bail classique			+20%	+35%			+20%	+35%
B. de carrière	50%				50%			
P1 >18 ans	+ 36% pour les 18 premières années				+ 18% pour les 18 premières années			
P1 >21 ans	+ 42% pour les 21 premières années				+ 21% pour les 21 premières années			
P1 >24 ans	+ 48% pour les 24 premières années				+ 24% pour les 24 premières années			
P1 >25ans	+ 50% pour les 25 premières années				+ 25% pour les 25 premières années			
B. longue durée	+50%				+25%			
B. fin de carrière	Majoration première période maintenue si existante							

## 2.7 Possibilité de vendre une parcelle libre de tout droit.

Le décret fixe les modalités suivantes:

1° la parcelle agricole récupérée est au maximum de deux hectares ou ne représente pas plus de dix pourcents d'une parcelle d'un même tenant louée par le même bailleur au même preneur ;

2° le congé doit être notifié au preneur au moins six mois



avant la vente et contenir l'identification cadastrale de la parcelle visée ;

3° le preneur doit avoir pu bénéficier du bail pour une durée de trois ans préalablement à l'avertissement du bailleur.

Le bail est résilié au jour de la transcription de l'acte authentique et peut être prolongé pour l'enlèvement de la récolte croissante.

Le texte prévoit également que le contrat de bail soit adapté automatiquement au niveau de la superficie louée et pour le montant du fermage.

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

## 2.8 Modernisation : Transmission des documents et cohabitants

Le décret prévoit une modernisation dans la transmission des documents, notamment en permettant d'avoir des échanges par écrit via des moyens modernes comme :

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 prévue dans la Loi vise à faciliter les échanges entre les différentes parties à un bail.

Le décret prévoit également pour tenir compte de l'évolution des familles, la prise en compte des **cohabitants** légaux pour autant que la cohabitation légale ait été effective durant 2 ans.

# CONCLUSIONS

La Réforme adoptée ce 1er mai 2019 par le Parlement est une réforme substantielle.

La loi sur le bail à ferme datait de 1969. Elle a été très partiellement revue en 1988. Elle n'a plus connu d'évolution profonde depuis lors.

La réforme revoit en profondeur plusieurs mécanismes de la Loi.

Elle s'est forgée au cours d'un long processus de consultations et de concertations. La réforme traduit un compromis entre toutes les parties. Elle est d'une importance capitale pour l'avenir du monde rural.

Les modifications apportées par le décret 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 créer de manière durable des conditions plus favorables à des relations contractuelles saines et justes entre les bailleurs et les preneurs.

Les données récoltées par l'Observatoire foncier permettront, à moyenne échéance, d'exercer un contrôle de suivi sur 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.



