

10 La vente du bien loué

a) La procédure de préemption

La procédure de préemption a été adaptée pour tenir compte de la vente en ligne (Biddit).

Le preneur pensionné est privé du droit de préemption, du moins s'il ne peut indiquer un proche comme pouvant poursuivre son exploitation[1].

b) Le régime de la subrogation

Le régime de la subrogation est réformé. Si le bail a une date certaine antérieure à la vente du bien loué, l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur.

Il en va de même si le preneur occupe les lieux loués depuis au moins 1 an. Toutefois, dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail pour l'un des motifs prévus à l'article 7 (et notamment pour exploitation personnelle) moyennant un congé de 6 mois notifié au preneur qui doit intervenir, à peine de déchéance, dans les 3 mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété.

Si le preneur occupe depuis moins d'1 an, il peut être expulsé.



CONSEILS

Pourquoi constater le bail par écrit ?

- Pour que le bail soit opposable en cas de vente du bien loué
- Pour que les conditions du bail soient bien précisées (identité des parties, date de prise de cours, durée, désignation des biens, revenu cadastral, région agricole)

Pourquoi faire un bail de longue durée ou de carrière par acte notarié ?

- Une meilleure protection pour le preneur dans la durée
- Une majoration de fermage
- Une réduction d'impôt : le précompte immobilier est libératoire
- Une réduction des droits de donation et de succession

[1] Le droit de préemption est un avantage légal accordé à certaines personnes d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.

LA RÉFORME DU BAIL À FERME EN 10 POINTS

1 Une modernisation des textes

Le législateur wallon prend en compte la **cohabitation légale** mais impose qu'elle ait une durée d'**au moins 2 ans**. Cela signifie que les cohabitants légaux intègrent le cercle légal des proches du titulaire d'un bail à ferme et bénéficient des mêmes droits que ceux accordés aux conjoints.

Les **notifications** pourront désormais se faire non seulement par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, mais également par courriel daté et signé, par envoi par des sociétés privées contre accusé de réception et par le dépôt d'un acte contre récépissé.

2 La durée du bail : la fin du bail sans fin

En principe, la durée du bail à ferme est de 9 ans.

À défaut de congé valable, le bail à ferme est prolongé de plein droit par périodes successives de 9 ans, mais dans la limite de 3 prolongations.

Au terme de la 3e prolongation, le bail à ferme prend fin de plein droit à moins que le preneur ne soit laissé dans les lieux. Dans ce cas, le bail se prolonge d'année en année (sauf cession privilégiée entraînant un renouvellement du bail).

3 De nouveaux types de baux à ferme

À côté du bail de 9 ans, du bail de longue durée (27 ans), du bail de carrière, le législateur wallon a instauré :

- un **bail de courte durée** (maximum 5 ans) soumis au respect de certaines conditions ;
- et un **bail de fin de carrière** qui permet au preneur dont le bail arrive à échéance de poursuivre l'occupation du bien loué jusqu'à l'âge de sa pension.

4 L'obligation de l'écrit

Tout bail à ferme doit être établi par écrit. Cet écrit doit contenir diverses mentions (exemples : la date de prise de cours du bail, la durée du bail, etc.).

Chaque partie peut contraindre l'autre partie à établir une convention écrite. A défaut, elle peut s'adresser au juge de paix pour qu'il rende un jugement fixant les conditions du bail.

5 L'état des lieux

L'état des lieux est rendu **obligatoire**. Un arrêté du Gouvernement wallon a fixé le contenu minimal de l'état des lieux.

6 Les clauses environnementales

Tout en confirmant le principe de la liberté de culture, le législateur wallon valide différentes clauses relatives à la **préservation du bien et de son environnement** ainsi qu'en ce qui concerne le maintien de certains éléments topographiques repris dans l'état des lieux.

7 La cession de bail et la sous-location

La cession de bail et la sous-location sont conditionnées à l'**autorisation écrite et préalable du bailleur**, sauf si elles sont faites en faveur des proches du preneur.

Les sous-locations et cessions non autorisées sont désormais **sanctionnées** par la résolution du bail.

Les échanges de culture restent autorisés. Mais, ils doivent être notifiés au bailleur 3 mois à l'avance et ce à peine de nullité.

La **cession privilégiée** est désormais définie par la loi. C'est la cession qui, moyennant le respect des conditions requises par la loi, entraîne un renouvellement du bail au profit du cessionnaire.

Elle est désormais soumise au respect de certaines **conditions de capacité** (équivalentes aux conditions requises pour donner congé pour exploitation personnelle).

Si le bailleur notifie au preneur son intention d'aliéner le bien, le preneur ne pourra procéder à une cession privilégiée pendant une durée de 9 mois.

8 Les congés

a) La procédure de congé

La procédure de congé a subi des profondes modifications. Désormais, c'est au preneur qu'il revient, le cas échéant, de contester le congé et de saisir le juge de paix.

b) Le congé pour vendre

Les parties peuvent prévoir la possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail en vue de procéder à la vente d'une parcelle. Celle-ci ne doit en principe pas porter sur une surface de plus de 2 hectares identifiée dans le bail.

c) Le congé pour exploitation personnelle

À côté des superficies maximales de rentabilité, le législateur wallon a instauré des **superficies minimales de rentabilité** lesquelles sont fixées par le Gouvernement wallon pour une période de 5 ans.

Désormais, quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le juge de paix peut refuser de valider le congé lorsque celui-ci a pour conséquence :

- soit de porter la superficie totale exploitée du futur exploitant au-delà de la superficie maximale ;
- soit de ramener la superficie de l'exploitant actuel en dessous de la superficie minimale de rentabilité.

9 Les baux des propriétaires publics

Le régime des baux des bailleurs publics est réformé dans un souci de transparence. Les candidats doivent déposer des soumissions et l'attribution se fait sur la base de **critères transparents** d'exclusion et d'attribution.

Entrée en vigueur

Le décret du 2 mai 2019 est entré en vigueur le 1er janvier 2020, sous réserve de certaines exceptions prévues par le décret.

L'application des nouvelles dispositions aux baux écrits suscite des questions.