



LA RÉFORME DU BAIL À FERME EN 10 POINTS

INTRODUCTION

- **Le décret du 2 mai 2019 : une réforme importante (3/4 des articles sont modifiés).**
- **Une réforme consensuelle (avec la participation de toutes les parties prenantes).**
- **Avantage : une réforme convenue et équilibrée**
- **Inconvénient : des solutions parfois complexes**



UNE MODERNISATION DES TEXTES

- La reconnaissance du cohabitant légal, à certaines conditions de durée ...
- Une modernisation des modes de notifications.



LA DURÉE DU BAIL

- La fin du bail sans fin
- En principe, le bail à ferme a une durée de 9 ans minimum
- 3 prolongations de 9 ans
- Par la suite : « prolongation d'année en année »
 - Plus de cession ni de cession privilégiée possibles
 - Résiliation en cas de décès du preneur
- Maintien du **droit de préemption** du preneur

DE NOUVEAUX TYPES DE BAUX



Il existait déjà :

- Le « bail classique » : 9 + 3x9
- Le bail de longue durée : 27 + 9 (majoration de fermage et avantages fiscaux)
- Le bail de carrière : jusqu'à l'âge de la pension (idem)

Nouveauté :

- Le bail de courte durée (maximum 5 ans) : dans certains cas
- Le bail de fin de carrière

L'OBLIGATION DE L'ÉCRIT

L'écrit est en principe obligatoire

- Il doit contenir certaines mentions utiles :
 - identité des parties
 - date de prise de cours
 - durée
 - désignation des parcelles
 - RC
 - région agricole
 - ...
- Chaque partie peut contraindre l'autre à établir un écrit et s'adresser au juge en cas de refus.



L'écrit est utile : en cas de vente, le bail ayant date certaine protège le preneur.

L'ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux est également obligatoire
(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 en cas de non-respect



Un modèle est proposé par la Région wallonne

Annexe. Modèle-type d'état des lieux

État des Lieux d'entrée / de sortie*	
<i>*Biffer la mention inutile.</i>	
Consécutif à une cession privilégiée : Non / datée du JJ/MM/AAAA	
Document à annexer au bail à ferme :	
- référencé XXXX,	
- établi le JJ/MM/AAAA	
- prenant en cours le JJ/MM/AAAA	
- pour une durée de :	
- conclu entre :	
Les informations marquées d'une * sont à compléter si l'état des lieux est établi postérieurement à l'enregistrement du bail ou à sa notification à l'observatoire du foncier agricole	
Le preneur	
[Si le preneur est une personne physique] (Ajouter des lignes au besoin)	
Civilité	.....
Nom	.....
Prénom	.....
Domicile	.....
Lieu et date de naissance*	.....
État civil*	.....
N° registre national OU n° sec. Sociale*	.....
N° de producteur (si connu)*	.....
N° d'entreprise (si connu)*	.....
[Si le preneur est une société] (Ajouter des lignes au besoin)	
Dénomination	.....
Siège social	.....
Représenté par	.....
N° de producteur (si connu)*	.....
N° d'entreprise (si connu)*	.....

Brochures et modèles-types - Portail de l'agriculture wallonne (wallonie.be)

LES CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Arrêté du 20 juin 2019

- Le principe légal : la **liberté de culture**
- **Clauses valides :**
 - Clauses relatives à la restitution du bien (assolement)
 - Clauses visant la préservation du bien et de son environnement et la lutte contre les risques naturels
 - Clauses visant à préserver le bien et à atteindre les objectifs du Code wallon de l'agriculture (pour les propriétaires publics et certaines associations et sociétés)
 - Clauses visant des interdictions relatives à des éléments topographiques repris dans l'état des lieux
- Obligation de prévoir des clauses environnementales pour les bailleurs publics, associations ou coopératives (3)
- Aucune clause impose un mode de production spécifique ou limite la pratique d'une culture
- **Sanction :** contrôle du respect, résiliation moyennant préavis de 6 mois, possibilité de faire constater le respect par un expert.

LES CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Arrêté du 20 juin 2019

Application

- **Les propriétaires publics peuvent prévoir des clauses** « 3° librement convenues entre les parties, qui visent à préserver le bien, son environnement, ou qui visent à atteindre les objectifs et les fonctions de l'agriculture de l'article D.1 du Code Wallon de l'Agriculture » (art. 24, §1er, 3°).
- **Types de clauses :** « Le bailleur public (...) et le preneur à un contrat de bail à ferme peuvent conclure une clause prévoyant le maintien des prairies permanentes quelle que soit la pente de la parcelle. » (pour éviter des sapins de Noël, p. ex.) (art. 17 AGW) ou « une clause prévoyant une obligation pour le preneur de respecter une fauche tardive » (art. 18 AGW)
- **Exemple :** Le preneur devra maintenir les biens loués en état de prairies permanentes quelle que soit la pente de la parcelle. Il ne pourra en aucun cas y cultiver des sapins de Noël.

LA CESSION DU BAIL ET LA SOUS- LOCATION

- La cession de bail et la sous-location requièrent l'**autorisation écrite et préalable du bailleur**.
- En cas de cession ou de sous location non autorisées : (désormais) possibilité de demander la **résolution du bail**.
- Les **échanges de culture** sont autorisés. Ils doivent être notifiés au bailleur.
- La cession privilégiée **au profit des proches** entraîne en principe le renouvellement du bail. Le cessionnaire doit désormais remplir des conditions de capacité (identiques à celles imposées au bailleur qui donne congé pour exploitation personnelle).
- Des obligations d'**information réciproque** (notamment en cas de décès).

LES CONGÉS

- **Renversement de la charge de la procédure** : c'est celui qui conteste qui doit agir (en principe le preneur)
- **Nouveauté : Le congé pour vendre**
 - Conditions :
 - être prévu
 - maximum 2 ha
- **Le congé pour exploitation personnelle** : modifications mineures (notamment les superficies minimales d'exploitation).



LES BAUX DES PROPRIÉTAIRES PUBLICS

- Une procédure modernisée
- Une attribution basée sur des **critères objectifs d'exclusion** (formation, superficie, respect des obligations fiscales, sociales, environnementales) **et d'attribution** (âge, superficie, proximité, superficie appartenant à un propriétaire public exploitée par le soumissionnaire)



LES BAUX DES PROPRIÉTAIRES PUBLICS

- Un cahier des charges (AM 20 juin 2019)
- Une publicité adéquate via divers canaux de diffusion
- Des soumissions
- Des critères comprenant des aspects qualitatifs, environnementaux ou sociaux (AGW 20 juin 2019)

NB : Renon aux preneurs pensionnés; Baux de courte durée : causes spécifiques; Clauses environnementales.

LA VENTE DU BIEN LOUÉ

La procédure de préemption

- Une procédure adaptée pour les ventes **biddit.be**
- Le preneur pensionné peut être privé du droit de préemption à certaines conditions

Le régime de la subrogation : la fin de la subrogation (sans condition)

- Bail ayant date certaine antérieure à l'aliénation : l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé dans les droits et obligations du bailleur
- Bail n'ayant pas date certaine antérieure à l'aliénation :
 - le preneur occupe les lieux depuis 1 an au moins : l'acquéreur peut mettre fin au bail pour les motifs visés à l'article 7 (notamment exploitation personnelle) moyennant un congé de 6 mois donné dans les 3 mois de l'acte authentique
 - le preneur occupe les lieux depuis moins d'1 an : il peut être expulsé.

ENTRÉE EN VIGUEUR



- Le décret est entré en vigueur le **1er janvier 2020**
- **Les baux verbaux en cours** : ils sont censés commencer à la 3ème période d'occupation le 1/1/2020 (et se termineront le 31/12/2037)(sauf cession privilégiée)
- **Qu'en est-il des baux écrits en cours ?** La Cour constitutionnelle a été saisie d'une question préjudicielle

POURQUOI ÉTABLIR UN ÉCRIT ?



- Pour que le bail soit opposable en cas de vente du bien loué. A défaut, ...
- 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 PAR ACTE NOTARIÉ ?



- Une meilleure protection pour le preneur dans la durée (le bail étant un facteur d'exploitation essentiel)
- Une majoration de fermage
- Une réduction d'impôt : le précompte immobilier est libératoire
- Une réduction des droits de donation et de succession



LE BAROMÈTRE DES TERRES AGRICOLES 2022

ÉVOLUTION DES PRIX MOYENS : LES DÉTERMINANTS



La valeur des terres agricoles est déterminée par :

- l'emplacement
- l'environnement
- la structure du sol
- la qualité des terres
- le terrain est-il libre ou loué ?
- Le prix d'un terrain loué dépend des conditions de location. (*)

(*) Dans le cadre de ce baromètre, nous considérons toutes les terres agricoles, qu'elles soient louées ou non.

ÉVOLUTION DES PRIX MOYENS PAR HECTARE AU 1^e SEMESTRE 2022

BELGIQUE



FLANDRE

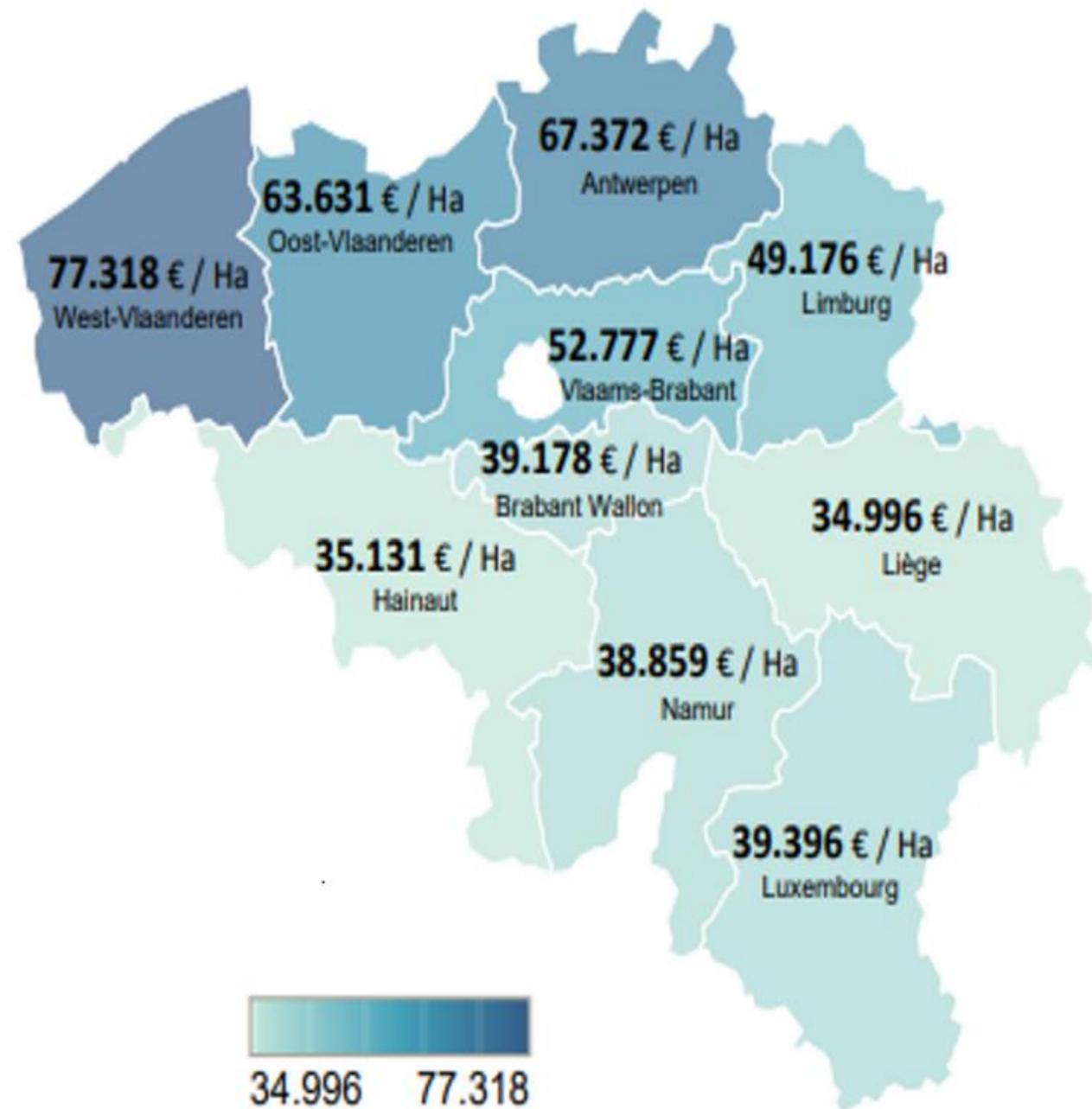


WALLONIE



- Prix moyen par hectare : + 0,5 % en Belgique (comparé à la moyenne annuelle de 2021).
- Prix moyen d'un terrain agricole : 53.193€ par hectare en Belgique.
- Stabilisation suite aux fortes hausses
- Contexte : Guerre en Ukraine, évolution économique européenne et hausse des taux d'intérêt
- Évolution sur 5 ans : nette hausse dans les 2 régions.

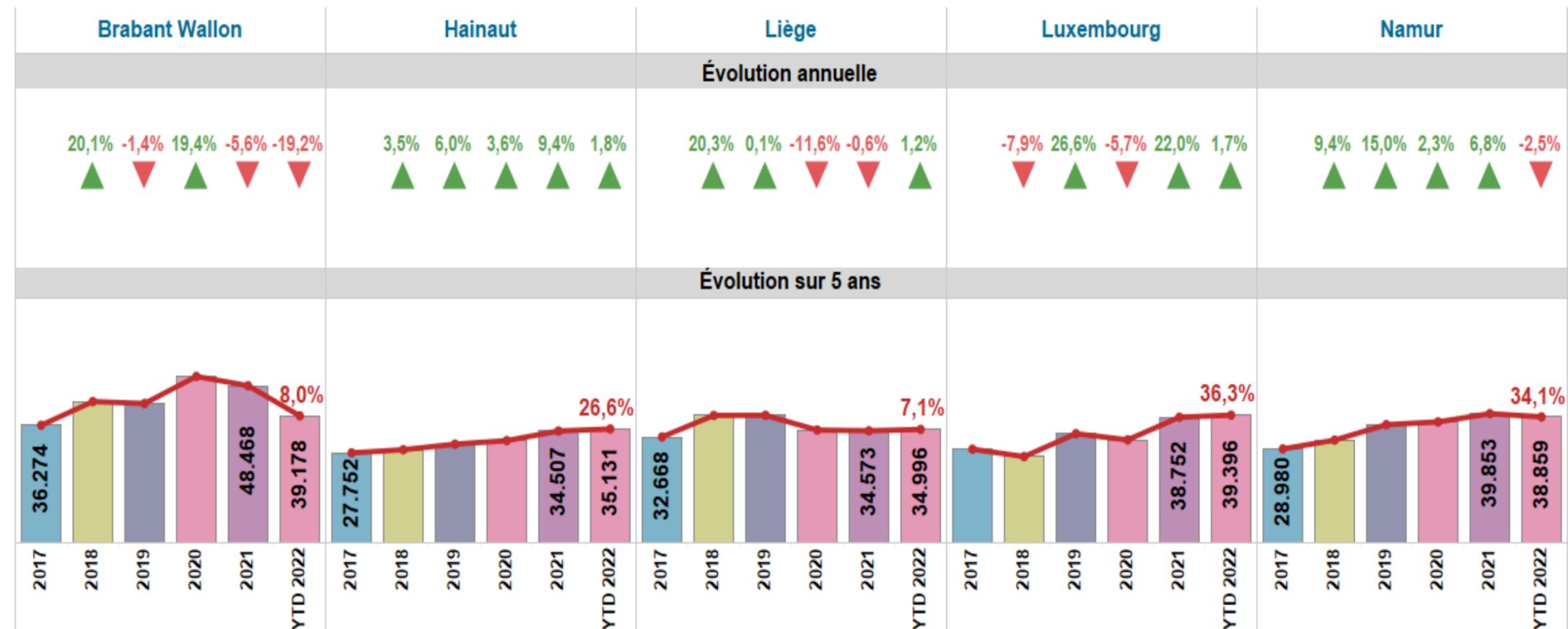
ÉVOLUTION DES PRIX MOYENS : COMPARAISON RÉGIONALE



- Différences régionales : en moyenne 26.000€ de moins en Wallonie qu'en Flandre.
- L'écart de prix entre les 2 régions ne cesse d'augmenter ces dernières années.
- Par exemple, 20.728 € en 2017.

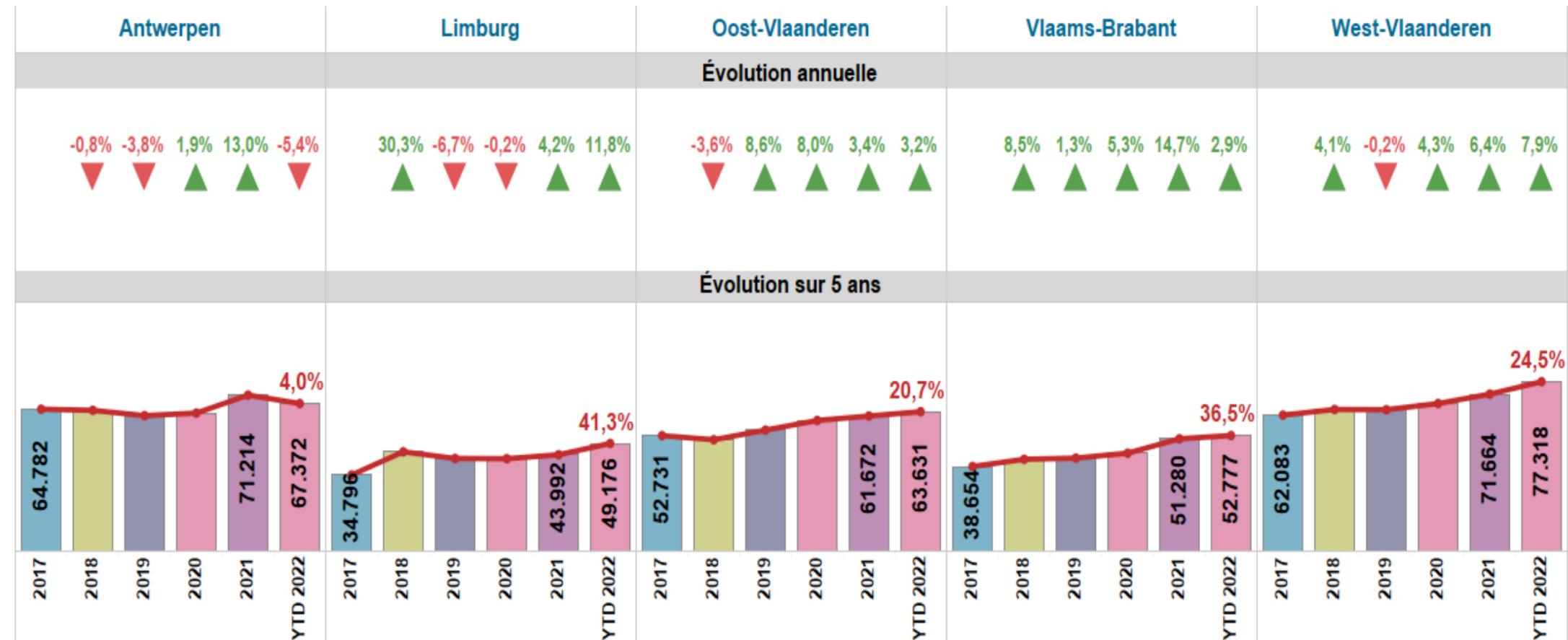
ÉVOLUTION DES PRIX MOYENS EN WALLONIE

- Baisses de prix : Brabant wallon et Namur
- Hausses de prix : Hainaut, Liège et Luxembourg

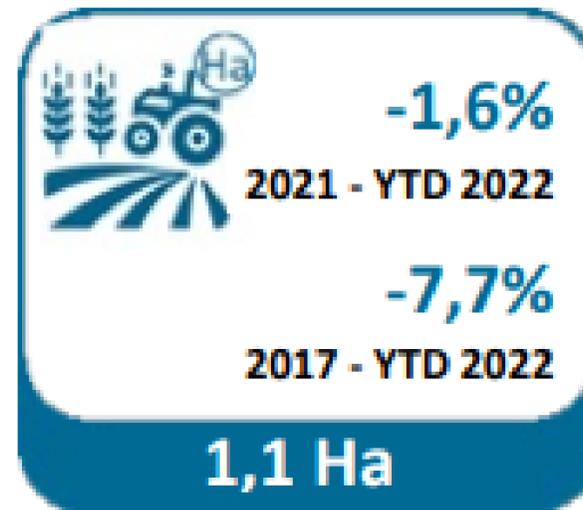


ÉVOLUTION DES PRIX MOYENS EN FLANDRE

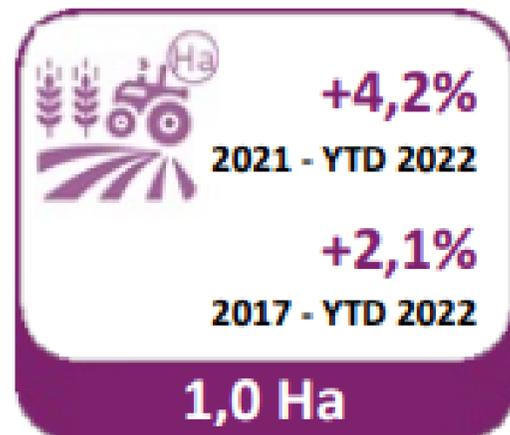
- Baisse de prix : uniquement à Anvers
- Hausses de prix : partout ailleurs



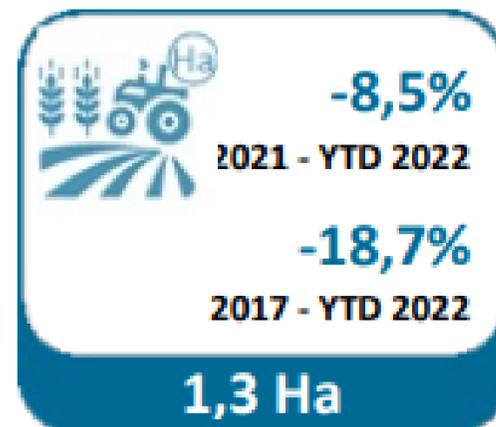
BELGIQUE



FLANDRE



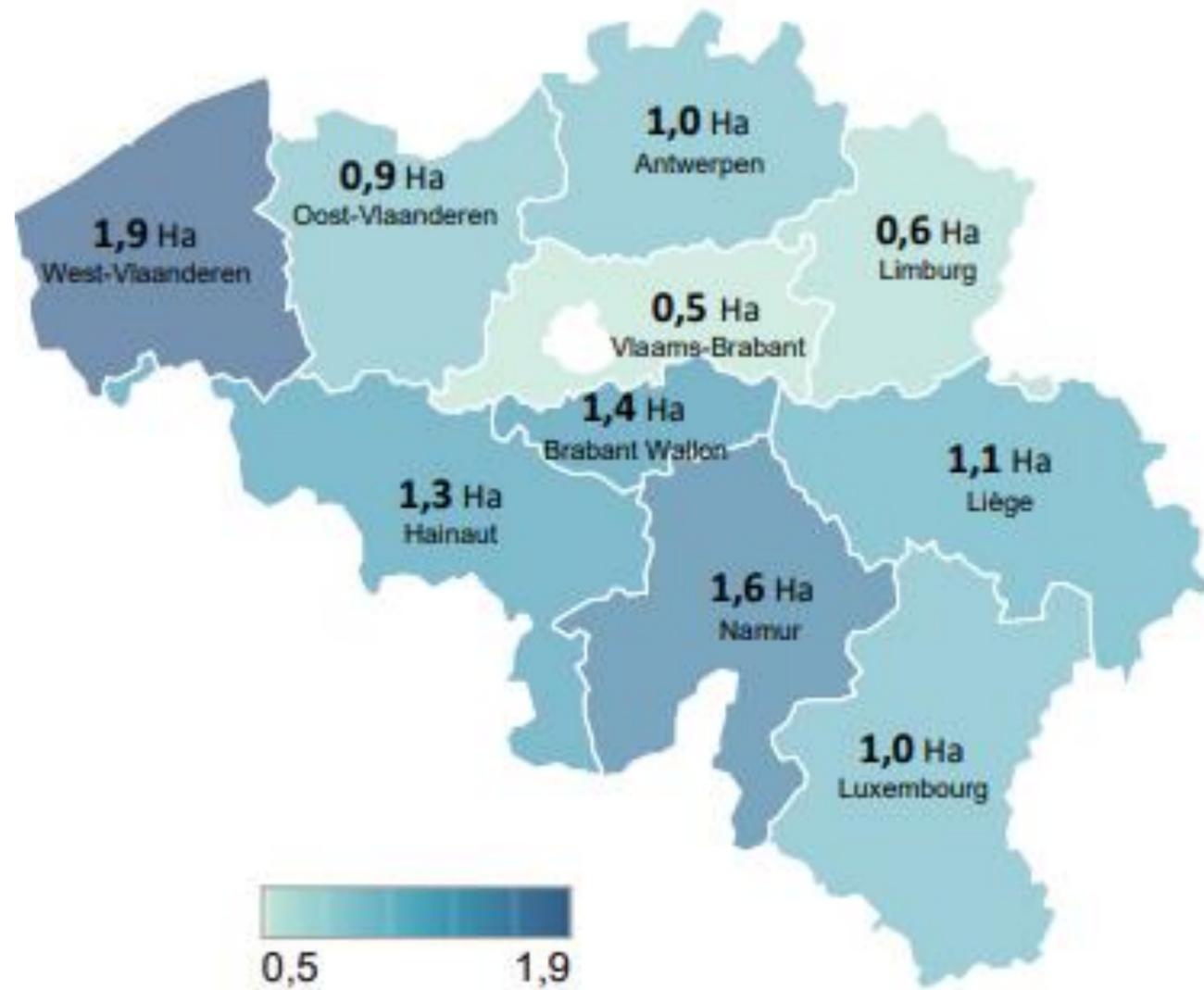
WALLONIE



ÉVOLUTION DES SURFACES : EN DIMINUTION

- Surface moyenne au 1S : 1,1 hectare en Belgique (-1,6%)
- Évolution régionale au 1S :
 - +4,2% en Flandre,
 - -8,5% en Wallonie
- Évolution sur 5 ans : -7,7% en Belgique
- Évolution régionale sur 5 ans :
 - +2,1% en Flandre
 - -18,7% en Wallonie

LES SURFACES : PAR PROVINCE



- Flandre occidentale en tête de toutes les provinces.
- Brabant flamand et le Limbourg en bas de classement.
- Province du Luxembourg : les plus petites terres de Wallonie (1 hectare).

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !



Q&A



notaire.be