

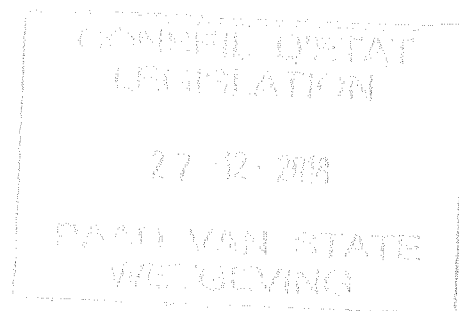
**Avant-projet de décret du ... (date) modifiant diverses législations en matière de bail à ferme**

Le Gouvernement wallon,

Sur la proposition du Ministre de l'Agriculture,

Après délibération,

**ARRÊTE :**



Le Ministre de l'Agriculture est chargé de présenter au Parlement le projet de décret dont la teneur suit :

**Chapitre 1<sup>er</sup>. Modifications de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil**

**Article 1<sup>er</sup>.** Dans la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, il est inséré un article 1<sup>bis</sup> rédigé comme suit :

« Art. 1<sup>bis</sup>. Au sens de la présente section, l'on entend par « cohabitants légaux » les cohabitants légaux au sens de l'article 1475 du Code civil dont la cohabitation connaît une durée ininterrompue d'au moins trois ans avant la survenance des événements suivants :

- 1° aux articles 7, 8 et 11 bis, la date à laquelle le congé est notifié au preneur ;
- 2° à l'article 31, la date à laquelle le contrat de sous-location est conclu ;
- 3° aux articles 34 et 35, la date à laquelle le contrat de cession est conclu ;
- 4° à l'article 37, la date à laquelle le juge est saisi de l'opposition au renouvellement du bail conformément à l'article 36 ;
- 5° aux articles 39, 41 et 43, la date du décès du preneur ;
- 6° à l'article 47, la date à laquelle le preneur notifie son acceptation de l'offre au notaire conformément à l'article 48.1, alinéa 2 ;
- 7° à l'article 48bis, la date à laquelle le contrat de cession de l'exploitation est conclu ;
- 8° à l'article 52, la date à laquelle le contrat de vente est conclu ;
- 9° à l'article 54, la date à laquelle le contrat de cession du bien ou de l'exploitation est conclu. ».

**Art. 2.** Dans la même section, il est inséré un article 1<sup>ter</sup> rédigé comme suit :

« Art. 1<sup>ter</sup>. Tout envoi en vertu d'une des dispositions de la présente section permet de donner date certaine à l'envoi et à sa réception, quel que soit le moyen utilisé pour cet envoi et le service de distribution du courrier utilisé.

Le Gouvernement peut déterminer la liste des procédés qu'il reconnaît comme permettant de donner date certaine à l'envoi et à la réception. L'envoi se fait au plus tard le jour de l'échéance du délai. ».

**Art. 3.** Dans l'article 2 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° au 2°, le mot « agricole » est inséré entre les mots « l'exploitant » et les mots « de terres et de pâturages, après avoir effectué » ;

2° le 5° est remplacé par ce qui suit :

« 5° les conventions visant la création d'une société agréée comme entreprise agricole au sens du Code des sociétés et associations qui serait normalement soumise aux dispositions de la présente section mais qui aurait été créée pour une durée d'au moins vingt-sept ans ; ».

**Art. 4.** Dans l'article 3, de la même section, modifié par la Loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° A l'article 3, dont le texte actuel formera le paragraphe 2, un paragraphe 1er, est inséré avant le nouveau paragraphe 2, rédigé comme suit :

« § 1er. Tout bail tombant sous la présente section ainsi que sa modification, sa reconduction expresse et sa fin conventionnelle, sont établis par écrit. Cet écrit contient indépendamment de toutes autres modalités :

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, s'ils sont connus, leur dénomination sociale, leur siège social, 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 suivant les articles 4 et 8, §§ 2 à 5 ;

4° la désignation cadastrale des parcelles telle que reprise 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;

6° le revenu cadastral non-indexé ainsi que la Région agricole dans laquelle se situe la parcelle.

Concernant l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, lorsqu'un numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué à une partie, cette partie le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.

La partie contractante la plus diligente peut, faute d'exécution dans les vingt jours d'une mise en demeure signifiée par envoi, contraindre l'autre partie, par voie judiciaire s'il échet, à dresser, compléter ou signer une convention écrite telle que prévue au présent paragraphe.

La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties.

Le Gouvernement peut arrêter un modèle-type de contrat de bail à valeur indicative. »

2° au paragraphe 2, nouveau, les alinéas 1<sup>er</sup> et 2 sont abrogés.

3° au paragraphe 2, alinéa 3, devenu alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « En outre, il » sont remplacés par les mots « Pour l'application du paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3, la preuve de l'existence du bail peut être fournie par toutes voies de droit. De plus, l'exploitant » ;

4° au paragraphe 2, à l'alinéa 5, devenu alinéa 3, les mots « l'envoi d'une lettre recommandée à la poste dans laquelle » sont remplacés par les mots « un envoi au sens de l'article 1<sup>er</sup> dans lequel » ;

5° au paragraphe 2, l'alinéa 6, devenu alinéa 4, est remplacé par ce qui suit :

« Cette offre de paiement mentionnera expressément :

1° le terme " bail " ;

2° l'année à laquelle le paiement se rapporte ;

3° que le paiement vaut preuve de l'existence d'un bail et que le bailleur dispose de six mois pour entamer une procédure en conciliation devant le juge de paix compétent à dater de la réception de l'offre personnelle de paiement du fermage. » ;

6° au paragraphe 2, l'alinéa 7, devenu alinéa 5, est remplacé par ce qui suit :

« Sans réaction du bailleur dans un délai de 30 jours à dater de la réception du courrier, le preneur peut introduire une demande auprès du juge de paix pour confirmer via un jugement l'existence d'un bail conformément au paragraphe 1<sup>er</sup>. Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge, conformément aux dispositions du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. » ;

7° il est complété par un § 3, rédigé comme suit :

« § 3. Les baux visés à l'article 8, § 2 et 3, sont constatés par un acte authentique. ».

**Art. 5.** A l'article 4 de la même section, les modifications suivantes sont apportées :

1° l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

« A défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration pour une période de neuf ans, même si la durée de la première période a excédé neuf ans. Le preneur peut bénéficier de trois prolongations. Au terme de la troisième prolongation, le bail prend fin de plein droit. » ;

2° il est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« Par dérogation à l'alinéa 2, au terme de la troisième prolongation, lorsque le preneur est laissé dans les lieux, le bail se poursuit d'année en année par tacite reconduction entre les mêmes parties au bail à ferme. Aucune cession privilégiée ne peut intervenir durant cette tacite reconduction. ».

**Art. 6.** A l'article 6 de la même section, modifiée par la loi du 7 novembre 1988 et modifié par le décret du 10 juillet 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° au paragraphe 1<sup>er</sup>, 5°, les mots « ou d'un arrêté du Gouvernement » sont insérés entre les mots « d'un arrêté royal » et les mots « décrétant ou autorisant » ;

2° au paragraphe 1<sup>er</sup>, 6°, les mots « ou d'un arrêté du Gouvernement » sont insérés entre les mots « d'un arrêté royal » et les mots « décrétant ou autorisant » ;

3° il est complété par un paragraphe 4 rédigé comme suit :

« § 4. Par dérogation à l'article 4, en vue de procéder à la vente d'une parcelle, d'un bloc de parcelles ou d'une partie de parcelle agricole, le bailleur peut également mettre fin au bail pour ce qui concerne la surface concernée par la vente si :

1° cette parcelle agricole est identifiée préalablement dans le contrat de bail ;

2° cette parcelle agricole présente une superficie maximum de deux hectares ou ne représente pas plus de dix pourcents d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant faisant partie d'un même bail entre le même bailleur et le même preneur ;

3° le preneur a bénéficié du bail portant sur la parcelle durant au moins trois ans préalablement au congé donné par le bailleur.

Le bail est résilié au jour de la transcription de l'acte authentique de vente ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante.

Au jour de la résiliation, le contrat de bail se poursuit sur les biens restant mis en location entre les parties. Les superficies et les montants du fermage sont adaptés pour tenir compte de la diminution de la superficie louée.

Le congé donné au preneur est valable deux ans à dater de sa notification. Si la vente de la parcelle n'est pas intervenue dans ce délai, le congé est considéré comme caduc.

Le droit de préemption du preneur prévu à l'article 50 s'applique. »

**Art. 7.** A l'article 7, 1°, de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

a) les mots « , à son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « l'exploitation à son conjoint » et les mots « , à ses descendants ou enfants adoptifs » ;

b) les mots « , de son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « ou à ceux de son conjoint » et les mots « ou aux conjoints » ;

c) les mots « ou cohabitants légaux » sont insérés entre les mots « ou aux conjoints » et les mots « desdits descendants ou enfants adoptifs » ;

d) les mots « , de son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « au profit d'un copropriétaire, de son conjoint » et les mots « , ses descendants, enfants adoptifs ou de son conjoint » ;

e) les mots « ou de son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « ses descendants, enfants adoptifs ou de son conjoint » et les mots « ou des conjoints » ;

f) les mots « ou cohabitants légaux » sont insérés entre les mots « ou des conjoints » et les mots « desdits descendants ou enfants adoptifs, que si ce copropriétaire ».

**Art. 8.** A l'article 8 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988 et modifié par la loi du 13 mai 1999, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, l'alinéa 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit :

« A partir de la troisième période de bail, le bailleur peut, par dérogation à l'article 4, mettre fin au bail, moyennant un congé donné conformément à l'article 11.3, en vue d'exploiter lui-même l'ensemble du bien loué ou d'en céder la totalité de l'exploitation à son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs ou à ses parents jusqu'au quatrième degré. » ;

2° dans le paragraphe 2, les alinéas 1<sup>er</sup> et 2 sont remplacés par ce qui suit :

« Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent conclure un bail d'au moins vingt-sept ans, dit de longue durée.

Au terme de ce bail, le bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un congé donné conformément à l'article 11.3, en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou aux conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs. Les dispositions des articles 7, 1°, alinéa 2, et 9, alinéa 1<sup>er</sup>, sont d'application. » ;

3° le paragraphe 2 est complété par deux alinéas rédigés comme suit :

« Lorsque le preneur est laissé dans les lieux après la durée mentionnée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le bail se poursuit pour une seule période de neuf ans. Lorsque le preneur est laissé dans les lieux après cette période de neuf ans le bail se poursuit d'année en année par tacite reconduction entre les mêmes parties au bail à ferme. Aucune cession privilégiée ne peut intervenir durant cette tacite reconduction.

Les avantages liés aux baux de longue durée restent applicables durant les périodes de tacite reconduction.. »

4° dans le paragraphe 3, alinéa 2, les mots « aura soixante-cinq ans et l'âge du candidat-preneur » sont remplacés par les mots « aura atteint l'âge légal de la pension et son âge à la date d'entrée en vigueur du contrat » et les mots « période fixe » sont à chaque fois remplacés par les mots « période déterminée » ;

5° dans le paragraphe 3, alinéa 4, les mots « période fixe » sont remplacés par les mots « période déterminée » ;

6° il est complété par les paragraphes 4 et 5 rédigés comme suit :

« § 4. Par dérogation à l'article 4, un bail dit de courte durée peut être conclu, dans les formes prescrites par l'article 3, pour une durée inférieure ou égale à cinq ans.

Au terme de la durée convenue, le bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un congé donné conformément à l'article 11, 3/1.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail de courte durée initial est entré en vigueur.

Le bail de courte durée 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 cinq ans pour l'un des cas 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 cinq 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 sur une demande introduite sur la base de l'article D.IV.22, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 2° et 7° du Code du Développement territorial, pour l'Etat, 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.

Par dérogation aux alinéas 1<sup>er</sup> et 3, le bail de courte durée visé à l'alinéa 4, 5° et 6°, peut être prolongé au-delà de cinq ans, année par année le temps de l'obtention des réponses aux demandes introduites sur bases de l'article D.IV.22, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 2° et 7°, du Code du Développement territorial.

Un bailleur peut conclure un maximum de deux baux de courte durée sur une période de dix-huit ans, à chaque fois pour des motifs différents parmi ceux visés à l'alinéa 4 et sans préjudice des causes de prorogation visées aux alinéas 4 et 5.

§ 5. Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent 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. Au cas où il y a plusieurs preneurs, la période déterminée est calculée sur base de l'âge du copreneur le plus jeune.

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, sans préjudice

de l'article 3/1, § 2, du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Toutefois, un bail de fin de carrière ne peut être conclu à la suite d'un bail de courte durée.

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.

La sous-location et la cession de bail, prévus aux articles 30, 31, 32, 34, 34bis et 35 ne sont pas applicables au bail de fin de carrière.

Lorsque le preneur est laissé dans les lieux après la durée mentionnée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le bail se poursuit d'année en année par tacite reconduction entre les mêmes parties au bail à ferme. »

**Art. 9.** A l'article 8 bis de la même section, inséré par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° l'alinéa 1<sup>er</sup> est remplacé par :

« Si le preneur ayant atteint l'âge de la pension, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut indiquer aucune des personnes mentionnées à l'article 34 comme pouvant poursuivre son exploitation, le bailleur peut mettre fin au bail moyennant un congé donné conformément à l'article 11.4., 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. Les dispositions de l'article 7, 1°, deuxième alinéa, sont d'application.

2° deux alinéas rédigés comme suit sont insérés entre les alinéas 1<sup>er</sup> et 2 :

« Les personnes mentionnées à l'article 34 et indiquées par le preneur en application de l'alinéa 1<sup>er</sup> exploitent elles-mêmes les terres affermées dans un délai de trois ans à dater de l'envoi du congé. A défaut, le bailleur peut mettre fin au bail sans préavis et sans préjudice du délai nécessaire à l'enlèvement de la récolte croissante.

Pour l'application de l'alinéa 1er, la charge de la preuve est réalisée conformément à l'article 57bis. » ;

3° à l'alinéa 2 ancien, devenant l'alinéa 4, les mots « l'alinéa précédent » sont remplacé par les mots « l'alinéa 1<sup>er</sup> » ;

4° à l'alinéa 3 ancien, devenant alinéa 5, les mots « faisant l'objet d'un plan de développement, conformément à la législation et à la réglementation en matière de modernisation des exploitations agricoles. » sont remplacés par les mots « 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. ».

5° à l'alinéa 6 ancien, devenant l'alinéa 8, les mots « L'article 12, 1°, deuxième alinéa » sont remplacés par les mots « L'article 12.1., alinéa 2 » et les mots « du troisième alinéa » sont remplacés par les mots « de l'alinéa 5 » ;

6° il est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« Pour l'application du présent article, l'Etat, les Régions, les Communautés, les Provinces, les communes et les établissements publics sont dispensés d'exploiter personnellement tout ou

partie du bien pour mettre fin au bail. Il est mis fin au bail moyennant un congé donné conformément à l'article 11,4. ».

**Art. 10.** A l'article 9 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988 et modifié par la loi du 3 mai 2003, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 2, les mots « l'âge de 65 ans, ou de 60 ans » sont remplacés par les mots « l'âge légal de la pension, ou cinq ans avant l'âge légal de la pension » ;

2° l'alinéa 2 est complété par la phrase suivante :

« Cette interdiction vaut uniquement pour les bailleurs qui ont donné congé pour exploiter personnellement le bien loué mais ne s'étend pas au congé donné au profit d'autres personnes visées aux articles 7, 1° et 8, § 1<sup>er</sup>, pour autant que ces personnes, et s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables, n'atteignent pas, au moment de l'expiration du préavis, l'âge légal de la pension, ou cinq ans avant l'âge légal de la pension lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant jamais été exploitant agricole. »

3° à l'alinéa 5, les mots « conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous la forme d'une société de personnes ou d'une société d'une personne à responsabilité limitée » sont remplacés par les mots « sous la forme d'une société agréée comme entreprise agricole au sens du Code des sociétés et associations ».

**Art. 11.** A l'article 10 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les mots « de l'ingénieur agronome de l'Etat de la région » sont à chaque fois remplacés par les mots « du fonctionnaire désigné par le Gouvernement ».

**Art. 12.** Dans l'article 11 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° il est inséré un 3/1 rédigé comme suit :

« 3/1. Dans le cas de l'article 8, § 4, le bail prend fin moyennant un congé, sans motif, notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'expiration de la durée convenue. Ce délai est prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante. Ce congé est notifié à l'une ou l'autre des parties conformément à l'article 57. » ;

2° il est complété par un 5 et un 6 rédigés comme suit :

« 5. Dans les cas d'une tacite reconduction d'année en année, le congé est donné au preneur avec un préavis de six mois, ce délai de préavis étant prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

6. Dans le cas visé à l'article 6, § 4, le congé est notifié au preneur au moins six mois avant la vente et contient l'identification de la parcelle visée par la vente. ».

**Art. 13.** A l'article 11 bis de la même section, inséré par la loi du 23 novembre 1978, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots « , à son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « loué ou pour en céder l'exploitation à son conjoint » et les mots « , ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint » ;

2° les mots « ou de son cohabitant légal, ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs » sont insérés entre les mots « ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint » et les mots « , pendant la période de bail qui est en cours au moment de la passation de l'acte authentique ».

**Art. 14.** A l'article 12 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988 et modifié par la loi du 3 mai 2003, les modifications suivantes sont apportées :

1° le 1 est remplacé par ce qui suit :

« 1. A peine de nullité, le congé, à l'exception de celui visé à l'article 11, 3/1, est transmis par un envoi ou signifié par un exploit d'huissier de justice qui indique clairement :

1° le ou les motifs précis pour lesquels il est donné ;

2° en cas de reprise pour exploitation personnelle, l'identité des personnes indiquées comme devant assurer l'exploitation, 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, s'ils sont connus, leur dénomination sociale, leur siège social, 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 ;

Le congé contient la mention relative à la procédure à suivre pour contester le congé dans l'envoi notifiant ce dernier. »

2° au 2, alinéa 1<sup>er</sup>, la phrase « Le congé ne pourra être validé que sur production d'une copie certifiée conforme du permis de bâtir accordé par l'administration compétente. » est remplacée par la phrase « Une copie certifiée conforme du permis d'urbanisme devra être jointe au congé. ».

3° au 2, alinéa 2, les mots « le juge pourra valider le congé sur production d' » sont abrogés et les mots « de lotir » sont remplacés par les mots « d'urbanisme devra être jointe » ;

4° le 4 est remplacé par ce qui suit :

« 4. Le congé donné par le bailleur dans les formes et délais prévus à la présente section et qui n'a pas été contesté par le preneur est valable.

Le preneur peut contester le congé en ce compris les motifs invoqués en saisissant le juge de paix dans les trois mois de la notification du congé. » ;

5° au 6, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « Lors de la demande en validation » sont remplacés par les mots « Lorsqu'il est saisi de la contestation » et les mots « si les motifs du congé sont sérieux et fondés » sont remplacés par les mots « si le motif de congé est sérieux et fondé » ;

6° au 7, alinéa 1<sup>er</sup>, le mot « Roi » est remplacé par le mot « Gouvernement » ;

7° au 7, les alinéas 3, 4 et 5 sont remplacés par ce qui suit :

« Le Gouvernement fixe par arrêté les superficies maximales de rentabilité.

Ces superficies sont revues au moins tous les cinq ans. Les superficies maximales de rentabilité restent d'application jusqu'à l'entrée en vigueur du nouvel arrêté.

Ces superficies sont fixées pour chaque région agricole telles que celles-ci sont déterminées sur base de l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages.

Lorsqu'un exploitant agricole acquiert une terre donnée à bail en vue d'en réaliser l'exploitation personnelle, les conditions de superficie applicables à un congé éventuel sont celles existant à l'acquisition.

Le Gouvernement peut préciser la procédure et les modalités pour la fixation des superficies maximales de rentabilité.

Le Gouvernement peut également arrêter des superficies minimales de rentabilité, en préciser la procédure ainsi que les modalités pour la fixation de ces superficies. ».

8° au 8, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « est devenu caduc ou s'il n'a pas été validé » sont remplacés par les mots « a été déclaré irrégulier ou non fondé » ;

9° au paragraphe 8, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « de la notification du congé caduc ou » sont remplacés par les mots « de l'envoi » ;

10° au 9, les mots « auquel le preneur a acquiescé par écrit ou qui a été validé par le juge, » sont abrogés.

**Art. 15.** A l'article 17 de la même section, les modifications suivantes sont apportées :

1° au 1, les mots « ou fixé par le juge de paix » sont abrogés ;

2° au 3, les mots « le Roi sur proposition du Ministre de l'Agriculture » sont remplacés par le mot « Gouvernement ».

**Art. 16.** L'article 18 de la même section est remplacé par ce qui suit :

« Art. 18. § 1<sup>er</sup>. L'Etat, les Régions, les Communautés, les provinces, les communes et toutes autres personnes morales de droit public, ci-après dénommés « le propriétaire public », procèdent à la location de leurs biens ruraux en bail à ferme, par voie de soumissions, au taux du fermage légal. Le propriétaire public établit une procédure par laquelle tout candidat preneur intéressé peut présenter une soumission.

Le propriétaire public prend les mesures nécessaires permettant lors de cette procédure d'assurer l'égalité de traitement entre tous les candidats preneurs.

§ 2. Sans préjudice des paragraphes 3 et 4, le propriétaire public détermine la procédure de location en ce compris les modalités de remise des soumissions, il fixe les critères qui détermineront le choix du locataire et il établit les clauses contractuelles relatives à la location.

Le propriétaire public organise une publicité adéquate de la mise en location de ses biens en publiant l'avis de mise en location via divers canaux de diffusion.

La date ultime de réception des soumissions est fixée au minimum trente jours à dater du lendemain de la publication de l'avis de mise en location dans le premier canal de diffusion utilisé.

Le Gouvernement peut fixer :

1° les informations minimales que doit contenir l'avis de mise en location ;

2° un cahier des charges type à valeur indicative.

§ 3. Les critères d'attribution comprennent des aspects qualitatifs, environnementaux ou sociaux à l'exclusion du montant du fermage.

Le Gouvernement peut adopter une liste de critères minimaux que le propriétaire public respecte lors de l'attribution. Ces critères peuvent être, le cas échéant, complétés par des critères d'attribution propres au propriétaire public.

Pour l'application de l'alinéa 2, le Gouvernement peut prévoir les moyens de preuve destinés à vérifier la rencontre des critères d'attribution.

§ 4. Le propriétaire public envoie la décision d'attribution à l'ensemble des personnes ayant déposé une offre. La conclusion du contrat intervient une fois la décision d'attribution notifiée.

§ 5. Dans le cas où des biens acquis ou expropriés pour cause d'utilité publique sont remis en location, l'ancien preneur jouit d'un droit de préférence au taux du fermage normal. »

**Art. 17.** A l'article 19, de la même section, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 3, les mots « Ministère de l'Agriculture » sont remplacés par les mots « le service désigné par le Gouvernement » ;

2° à l'alinéa 4, les mots « l'Etat » sont remplacés par les mots « les pouvoirs publics ».

**Art. 18.** A l'article 24, de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° au texte actuel qui formera le paragraphe 1<sup>er</sup> :

a) l'alinéa 2 est remplacé par :

« Ne sont pas considérées comme clauses restreignant la liberté culturelle, les clauses :

1° relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, ainsi que celles qui limitent le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années ;

2° définies par le Gouvernement et ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et la lutte contre les risques naturels ;

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. » ;

b) deux alinéas rédigés comme suit sont inséré entre les alinéas 2 et 3 :

« Le Gouvernement est habilité à préciser les clauses visées à l'alinéa 2, 2° et 3°, à établir un régime distinct en fonction de la nature du bailleur, ainsi qu'à mettre en place des incitants pour encourager certaines de ces clauses. En ce qui concerne l'application de l'alinéa 2, 3°, le Gouvernement peut uniquement ouvrir ses clauses à des propriétaires publics, à des sociétés de droit public, à des associations ou à des coopératives qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales.

Pour l'application de l'alinéa 2, le Gouvernement ne prévoit pas de clause revenant à prévoir via ces clauses un mode de production spécifique ainsi que des clauses revenant à limiter la pratique d'une culture en particulier. » ;

2° il est complété par un paragraphe 2 comme suit :

« § 2. Le bailleur peut en tout temps s'assurer du respect par le preneur des clauses convenues en vertu du paragraphe 1<sup>er</sup>, sous réserve d'en avoir averti le preneur par envoi, au minimum dix jours ouvrables avant la date de la visite des lieux.

Pour l'application de l'alinéa 1<sup>er</sup>, par « jour ouvrable », l'on entend tout jour, à l'exclusion des samedis, dimanches et jours fériés légaux.

La violation par le preneur des pratiques culturelles convenues peut être sanctionnée par la résiliation du bail moyennant un préavis de six mois notifié par le bailleur.

La violation visée à l'alinéa 3 est constatée par un expert agricole indépendant.

Lorsque le preneur respecte les conditions des pratiques culturelles mentionnées à l'alinéa 1<sup>er</sup> durant le délai de préavis de six mois, il peut via un envoi enjoindre le bailleur à venir constater le respect des pratiques culturelles convenues. Le bail se poursuit alors normalement après constat de la régularisation de la situation par le bailleur ou par un expert agricole indépendant confirmé par un envoi.

Toutefois, en dérogation de l'alinéa 5, si le même manquement est constaté deux années de suite malgré le respect des conditions des pratiques culturelles mentionnées à l'alinéa 1<sup>er</sup> durant le délai de préavis de six mois, le bailleur peut saisir le juge de paix conformément à l'alinéa 7.

En cas de contestation sur le respect des clauses dans le délai de préavis de six mois, le bailleur ou le preneur peut s'opposer à la reprise ou à la résiliation du bail en saisissant le juge de paix au plus trois mois après la fin du délai des 6 mois de préavis, à peine de déchéance. ».

**Art. 19.** A l'article 26, 1, alinéa 5 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les mots « du Ministère de l'Agriculture » sont remplacés par les mots « du service désigné par le Gouvernement ».

**Art. 20.** A l'article 28, de la même section, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « du remplacement des haies mortes, » sont insérés entre les mots « d'arbres fruitiers à haute ou à basse tige, » et les mots « du remplacement d'arbres forestiers » ;

2° à l'alinéa 3, les mots « conseiller d'horticulture de la région » sont remplacés par les mots « service désigné par le Gouvernement ».

**Art. 21.** L'article 30 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 30. § 1<sup>er</sup>. Par dérogation à l'article 1717 du Code civil, le preneur de biens ruraux ne sous-loue pas en tout ou en partie le bien loué ou ne cède pas son bail en tout ou en partie sans l'autorisation du bailleur. Cette autorisation est, à peine de nullité, préalable à la sous-location ou à la cession et est donnée par écrit.

L'autorisation de cession de bail ne vaut pas autorisation de sous-location.

Ne sont pas considérés comme des sous-locations, les échanges portant sur la culture des biens loués, réalisés par les preneurs. Ces échanges n'affectent pas les droits et obligations, ni des preneurs ni des bailleurs. Il en est de même de l'exploitation en commun d'un bien rural donné à bail à un des co-exploitants, si ce dernier reste seul titulaire du bail et participe activement, à titre d'occupation principale, à l'exploitation.

§ 2. A peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges au sens du paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3, au moins trois mois avant lesdits échanges en précisant :

1° l'identité de toutes les parties concernées, 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, s'ils sont connus, leur dénomination sociale, leur siège social, 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 en cours de ces échanges et, le cas échéant, la durée ;

3° la désignation cadastrale des parcelles telle que reprise 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.

Le bailleur peut s'opposer aux échanges pour les motifs prévus à l'article 7, 5°, 6°, 7° et 8°, en saisissant le juge de paix dans les trois mois de la notification, à peine de déchéance.

Le juge annule les échanges s'il considère que les motifs d'opposition sont légitimes.

§ 3. La procédure prévue au paragraphe 2 est applicable *mutandis mutatis* en cas de changement dans le chef du bailleur. En dérogation au paragraphe 2, lorsque le changement dans le chef du bailleur est dû à un décès, les héritiers notifient dans les trois mois après le décès le changement de bailleur.

§ 4. En cas de cession ou de sous-location non autorisée par un écrit préalable, le bail peut être résolu à la demande du bailleur. »

**Art. 22.** A l'article 31 de la même section, modifiée par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots « , de son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « ou à ceux de son conjoint » et les mots « ou aux conjoints » ;

2° les mots « ou aux cohabitants légaux » sont insérés entre les mots « ou aux conjoints » et les mots « desdits descendants ou enfants adoptifs » ;

3° il est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« Le preneur, à peine de nullité de la sous-location en informe le bailleur au plus tard dans les trois mois de la mise en sous-location telle que prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>. »

**Art. 23.** A l'article 34, alinéa 1<sup>er</sup>, de la même section remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots « ou de son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « ou à ceux de son conjoint » et les mots « ou aux conjoints desdits descendants » ;

2° il est complété par les mots « ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs » ;

3° il est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« Le preneur, à peine de nullité de la cession en informe le bailleur au plus tard dans les trois mois de cession telle que prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>. »

**Art. 24.** A l'article 34 bis de la même section, inséré par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° l'alinéa 1<sup>er</sup> est complété par la phrase suivante :

« Le preneur notifie son retrait au bailleur. » ;

2° l'alinéa 2 est complété par les mots :

« , à condition d'en notifier la demande dans les six mois de la notification du retrait, à peine de déchéance. ».

**Art. 25.** L'article 35 de la même section, modifié par la loi du 7 novembre 1988, est remplacé par :

« Si, dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, le preneur ou ses ayants droit notifient au bailleur la cession que le preneur a faite du bail 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, en lui indiquant les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires, le bail est, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvelé de plein droit au profit du ou des cessionnaires.

Ce renouvellement a pour effet que, toutes autres conditions étant maintenues, une nouvelle et première période de neuf ans prend cours au bénéfice du ou des cessionnaires, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification; en outre, le cédant est déchargé de toutes obligations résultant du bail nées postérieurement à la notification.

Ce renouvellement n'a lieu que si, le cessionnaire, soit :

1° est porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole;

2° poursuit un cursus en vue d'obtenir un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole ;

3° est exploitant agricole ou l'a été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années.

Le Gouvernement peut définir les certificats d'études ou les diplômes à orientation agricole. »

**Art. 26.** Dans l'article 36, de la même section, la phrase « Si l'opposition est admise, le bail n'est pas renouvelé et seule la cession de l'ancien bail produit ses effets. » est remplacée par la phrase « Si l'opposition est admise, la cession est nulle et non avenue. ».

**Art. 27.** Dans la même section, il est inséré un article 36*bis* rédigé comme suit :

« **Art. 36*bis*.** Lorsque le bailleur notifie au preneur son souhait d'aliéner un droit réel sur le ou les biens sur lesquels un contrat de bail à ferme est en cours, toute cession privilégiée intervenant dans les neuf mois suivant cette notification est inopposable au bailleur et au tiers acquéreur.

Lorsque l'aliénation n'est pas réalisée dans cette période de neuf mois, le bailleur peut faire usage à nouveau du régime prévu à l'alinéa 1<sup>er</sup>, uniquement après l'expiration d'un délai de trois ans, sauf accord des parties, prenant cours à l'expiration de la période conservatoire de neuf mois prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>. »

**Art. 28.** Dans l'article 37, § 1<sup>er</sup>, de la même section, le 2°, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, est remplacé par ce qui suit :

« 2° l'intention du bailleur d'exploiter lui-même, dans un délai inférieur à cinq ans, le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs ; »

**Art. 29.** A l'article 39 de la même section, modifié par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° l'alinéa 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit :

« Le bailleur peut donner congé aux héritiers ou ayants droit du preneur décédé uniquement s'il s'est réservé cette faculté dans le bail et si le preneur décédé ne laisse ni conjoint survivant, ni cohabitant légal survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint ou de son cohabitant légal, ni conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs. » ;

2° un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 1<sup>er</sup> et 2 :

« En cas de décès du preneur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit d'en informer le bailleur dans les meilleurs délais via un envoi au sens de l'article 1<sup>ter</sup>. ».

**Art. 30.** Dans l'article 41, alinéa 3, de la même section, le a) est complété par les mots « ou au cohabitant légal survivant pour autant qu'il ait un droit au bail ».

**Art. 31.** Dans l'article 43, alinéa 1<sup>er</sup>, de la même section, modifié par la loi du 7 novembre 1988, les mots « ou de son conjoint, ou des conjoints » sont remplacés par les mots « ou de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou des conjoints ou des cohabitants légaux »

**Art. 32.** A l'article 45 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, le 6, est remplacé par ce qui suit :

« 6. Les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit avant l'entrée en jouissance du preneur, soit avant l'entrée en jouissance d'un cessionnaire ayant bénéficié d'une cession privilégiée, soit au cours des trois premiers mois d'occupation du preneur ou du cessionnaire. Il est annexé au contrat de bail écrit et est également soumis à enregistrement.

Le Gouvernement fixe le contenu minimal de cet état des lieux et prévoit le type d'analyse de sols nécessaires à la réalisation de cet état des lieux.

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix, par jugement non susceptible d'appel, peut désigner un expert pour dresser cet état des lieux. Le jugement est exécutoire malgré opposition.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation. Cette présomption est irréfragable pour ce qui concerne les éléments qui font l'objet du contenu minimal fixé par le Gouvernement. La preuve contraire est admise pour le surplus. »

**Art. 33.** L'article 47 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 47. En cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou pour les conjoints et cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles déterminées à la présente section. »

**Art. 34.** L'article 48, de la même section, modifié par la loi du 7 novembre 1988, est remplacé par :

« § 1<sup>er</sup>. Le propriétaire vend le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur uniquement après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée. Cette notification vaut offre de vente.

Si le preneur accepte l'offre, il notifie son acceptation au Notaire dans le mois de la notification visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, auquel cas, conformément à l'article 1583 du Code Civil, la vente est parfaite entre parties dès que l'acceptation du preneur est arrivée à la connaissance du propriétaire.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le délai prévu à l'alinéa 2, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord du preneur.

Après un délai d'un an à dater de l'offre, le bien ne peut être vendu de gré à gré, même dans les conditions prévues à l'alinéa 3, sans qu'une nouvelle offre soit faite au preneur.

L'officier instrumentant qui passe un acte de vente de gré à gré à une personne autre que le preneur notifie à celui-ci le prix et les conditions de la vente, dans le mois de l'enregistrement.

Nonobstant toute stipulation contraire, le preneur dispose d'un délai d'un mois à partir de la notification de son acceptation pour régler le prix.

§ 2. En cas de vente publique, l'officier instrumentant notifie au moins quinze jours à l'avance au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente en cas de vente publique physique ou, en cas de vente dématérialisée, le jour de début et de clôture des enchères.

Lorsqu'il a décidé d'emblée de renoncer à l'exercice de son droit, le preneur en informe l'officier instrumentant chargé de procéder à la vente au plus tard avant le début des enchères.

En cas de revente par suite de surenchère, la même notification est faite huit jours à l'avance au preneur, pour autant que ce dernier n'ait pas renoncé à l'exercice de son droit.

§ 3. En cas de vente publique physique, si la vente a lieu sans réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, l'officier instrumentant demande publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, au preneur ou à son mandataire qui n'a pas renoncé à l'exercice de son droit, s'il désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. Si le preneur acquiesce à la question de l'officier instrumentant, la vente devient définitive. Si le preneur refuse, se tait ou est absent, la vente se poursuit.

Si le preneur tient en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de non exercice du droit de préemption.

Dans ce cas, si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement à l'officier instrumentant, selon l'article 57, ou donné son acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive.

Si la vente a lieu sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, l'officier instrumentant n'est pas tenu de demander au preneur s'il exerce son droit de préemption :

a) s'il y a surenchère, l'exploit en est dénoncé à l'adjudicataire et au preneur qui n'a pas renoncé à l'exercice de son droit. Dans ce cas, il est procédé comme au présent paragraphe ;

b) s'il n'y a pas de surenchère ou si la surenchère est refusée par l'officier instrumentant, celui-ci notifiera le montant de la dernière offre au preneur qui n'a pas renoncé à l'exercice de son droit en lui demandant s'il désire exercer son droit de préemption. Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement à l'officier instrumentant selon l'article 57 ou donné cet acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive.

§ 4. En cas de vente dématérialisée, pour autant que le preneur n'ait pas renoncé à son droit de préemption avant la fin des enchères, l'officier instrumentant procède à l'adjudication sous condition suspensive du non exercice de ce droit.

Dans ce cas, le preneur dispose d'un délai de dix jours à dater de la notification d'un extrait de l'acte d'adjudication faite par l'officier instrumentant pour informer ce dernier de sa décision de se subroger au dernier enchérisseur, selon l'article 57 ou par acte de l'officier instrumentant.

L'extrait contient le jour de l'adjudication, le prix pour lequel elle a été faite et le nom de l'officier instrumentant qui l'a reçue. »

**Art. 35.** Dans l'article 48bis de la même section, inséré par la loi du 12 juin 1975 et remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 3, le mot « physique » est inséré entre les mots « En cas de vente publique » et les mots « , le preneur déclare » et les mots « selon l'article 48, 2, alinéa 2, » sont remplacés par les mots « selon l'article 48, § 3, alinéas 1<sup>er</sup> et 2 » ;

2° deux nouveaux alinéas 4 et 5 sont insérés entre les alinéas 3 et 4 ancien, rédigé comme suit :  
« En cas de vente dématérialisée, le preneur déclare céder son droit de préemption et le tiers déclare exercer ce droit, à l'occasion de la notification visée à l'article 48, 4, alinéa 2.

Dans les deux cas, le vendeur peut exiger que le tiers fournisse caution. »

3° l'alinéa 5 ancien, est remplacé par ce qui suit :

« Le preneur qui a cédé son droit de préemption aux conditions prévues par le présent article ne peut pas, pendant une période de neuf ans à dater de l'entrée en vigueur du nouveau bail visé à l'alinéa 3, céder l'exploitation du bien à des personnes autres que son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou aux conjoints et aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs. »

**Art. 36.** A l'article 49 de la même section, la première phrase est remplacée par :  
« Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, les notifications visées à l'article 48 sont adressées à tous ceux qui exploitent le bien. ».

**Art. 37.** A l'article 52 de la même section, modifié par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

a) au 1°, les mots « son cohabitant légal, » sont insérés entre les mots « exploité par lui personnellement ou par son conjoint, » et les mots « ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint », les mots « ou de son cohabitant légal » sont insérés entre les mots « adoptifs ou ceux de son conjoint » et les mots « ou par les conjoints desdits descendants » et les mots « ou les cohabitants légaux » sont insérés entre les mots « ceux de son conjoint ou par les conjoints » et les mots « desdits descendants ou enfants adoptifs » ;

b) il est inséré un 1°/1 rédigé comme suit :

« 1°/1 si le preneur a atteint l'âge légal de la pension, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut indiquer aucune des personnes mentionnées à l'article 34 comme pouvant poursuivre son exploitation ; » ;

c) le 2° est remplacé par ce qui suit :

« 2° en cas de vente du bien au conjoint, au cohabitant légal, aux descendants ou enfants adoptifs, ou à ceux du conjoint ou du cohabitant légal du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou aux conjoints et aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, achetant pour leur propre compte et pour autant qu'il n'y ait pas revente avant deux ans. » ;

d) il est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« L'exception visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, n'est pas applicable lorsque le preneur est lui-même le conjoint, le cohabitant légal, un descendant ou enfant adoptif du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou du conjoint ou du cohabitant légal du propriétaire ou d'un des copropriétaires, ou le conjoint ou le cohabitant légal d'un desdits descendants ou enfants adoptifs. ».

**Art. 38.** Dans l'article 54 de la même section, modifié par la loi du 7 novembre 1988, l'alinéa 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit :

« Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption ne peut pas, pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition, céder le bien ni son exploitation à des personnes autres que son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs. »

**Art. 39.** L'article 55 de la même section est remplacé par ce qui suit :

« Art. 55. Si le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé dans les droits et obligations du bailleur à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail prévoit la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis moins d'un an. Dans ce cas, l'acquéreur peut mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 7, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété. Ce délai est prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante. »

**Art. 40.** L'article 57 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 57. Les congés, oppositions ou notifications prévus aux articles 6, 8, §4, 11, 12, 14, alinéa 1<sup>er</sup>, 24, 30, 33, 34 bis, 35, 36, 36bis, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 48, 49 et 55 sont, à peine d'inexistence, signifiés par exploit d'huissier de justice ou par un envoi. »

**Art. 41.** Dans la même section, il est inséré un article 57bis rédigé comme suit :

« Art. 57bis. A partir du moment où le preneur a atteint l'âge légal de la pension, le bailleur ou l'officier instrumentant peut interroger celui-ci afin de déterminer s'il bénéficie d'une pension de retraite ou de survie, dans les formes prévues à l'article 57. Si le preneur n'apporte pas, dans les deux mois de la demande, la preuve qu'il est toujours en activité ou s'il ne précise pas, le cas échéant, une personne mentionnée à l'article 34 comme pouvant poursuivre son exploitation, celui-ci est alors réputé bénéficier d'une pension de retraite ou de survie. »

## **Chapitre 2. Modifications du Code wallon de l'Agriculture**

**Art. 42.** Dans l'article D.54 du Code wallon de l'Agriculture, modifié par le décret du 17 juillet 2018, deux alinéas rédigés comme suit sont insérés entre l'alinéa 1<sup>er</sup> et l'alinéa 2 :

« Les données visées à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil sont transmises sans délai à l'observatoire foncier visé à l'article D. 357, par la partie la plus diligente si elles sont portées dans un acte sous seing privé ou dans tout acte en tenant lieu, ou par le notaire si elles sont portées dans un acte authentique dressé par lui.

L'état des lieux prévu en vertu de l'article 45. 6, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil ou tout acte en tenant lieu est de même transmis sans délai à l'observatoire foncier, par la partie la plus diligente ou, le cas échéant, par le notaire. »

**Art. 43.** A l'article D.357 du même Code, modifié par le décret du 17 juillet 2018, les modifications suivantes sont apportées :

1<sup>o</sup> au paragraphe 1<sup>er</sup>, les mots « et les baux à ferme » sont insérés entre les mots « les ventes de biens immobiliers agricoles » et les mots « sur l'entièreté du territoire régional » ;

2<sup>o</sup> au paragraphe 3, alinéa 1<sup>er</sup>, le mot « notaires » est remplacé par les mots « personnes visées à l'article D.54 ».

**Art. 44.** Dans le Titre XI, chapitre IV, section 2, du même Code, il est inséré un article D. 357/1 rédigé comme suit :

« Art. D.357/1. Dans le but de servir la politique foncière agricole conformément aux objectifs prévus à l'article D.1<sup>er</sup>, l'observatoire du foncier agricole, collecte et répertorie les baux à ferme dans le respect de l'article 3 de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil.

Le rapport prévu en vertu de l'article D. 357, § 2, reprend un chapitre sur l'évolution du bail à ferme en Région wallonne. »

**Art. 45.** L'article D.398, § 1<sup>er</sup>, du même Code, modifié par le décret du 17 juillet 2018, est complété par un 7°, rédigé comme suit :

« 7° n'étant pas officier instrumentant, néglige de transmettre les données portées dans un acte sous seing privé ou dans tout acte en tenant lieux, ou l'état des lieux ou tout acte en tenant lieux, conformément aux articles D.54, alinéa 3, et D.357, § 3, et des arrêtés d'exécution de ces articles ; »

### **Chapitre 3. Modifications du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages**

**Art. 46.** Dans le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages, il est inséré un article 3/1 rédigé comme suit :

« Art. 3/1. § 1<sup>er</sup>. Le fermage maximal peut être augmenté dans les cas et les proportions suivantes :

1° lorsque le contrat de bail intervenu par acte authentique fixe une première période d'occupation de dix-huit ans, le fermage établi conformément à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, peut être augmenté de trente-six pourcents et le fermage établi conformément à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, peut être augmenté de dix-huit pourcents ;

2° lorsque le contrat de bail intervenu par acte authentique fixe une première période d'occupation de vingt et un ans, le fermage établi conformément à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, peut être augmenté de quarante-deux pourcents et le fermage établi conformément à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, peut être augmenté de vingt et un pourcents ;

3° lorsque le contrat de bail intervenu par acte authentique fixe une première période d'occupation de vingt-quatre ans, le fermage établi conformément à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, peut être augmenté de quarante-huit pourcents et le fermage établi conformément à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, peut être augmenté de vingt-quatre pourcents ;

4° lorsque le contrat de bail intervenu par acte authentique fixe une première période d'occupation de vingt-cinq ans ou plus, le fermage établi conformément à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, peut être augmenté de cinquante pourcents et le fermage établi conformément à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, peut être augmenté de vingt-cinq pourcents.

Au-delà de la première période d'occupation stipulée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le fermage maximal revient au niveau fixé sur la base de l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>. Toutefois, s'il est conclu à la suite d'une première période d'occupation dont la durée est reprise à l'alinéa 1<sup>er</sup> et sans interruption entre les mêmes parties un bail de fin de carrière au sens de l'article 8, § 5, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, le fermage maximal peut être augmenté dans la même proportion qu'antérieurement.

§ 2. En dehors des cas visés au paragraphe 1<sup>er</sup>, le fermage maximal peut être augmenté dans les cas et les proportions suivantes :

1° vingt pourcents tant pour les terres que pour les bâtiments lorsque le contrat de bail entre dans une troisième période de neuf ans de renouvellement ;

2° trente-cinq pourcents tant pour les terres que pour les bâtiments lorsque le contrat de bail entre dans une quatrième période de neuf ans.

§ 3. Le fermage maximal peut être augmenté de cinquante pourcents pour les terres et vingt-cinq pourcents pour les bâtiments si le contrat de bail est un contrat de bail de carrière conformément à l'article 8, § 3, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil . »

**Art. 47.** Dans le même décret, il est inséré un article 4/1, rédigé comme suit :

« Art. 4/1. Les dispositions du présent décret s'appliquent :

1° aux redevances dues du chef de concessions consenties par les pouvoirs publics et ayant pour objet la jouissance ou l'exploitation d'un bien rural ;

2° aux redevances perçues pour la mise à disposition des biens communaux tels que repris à l'article 542 du Code civil. ».

**Art. 48.** Dans le même décret, il est inséré un article 4/2, rédigé comme suit :

« Art. 4/2. Le présent décret s'applique malgré toutes dispositions contraires des articles 3, 17 et 19 de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil.»

#### **Chapitre 4. Modification du Code judiciaire**

**Art. 49.** Dans l'article 628, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code judiciaire, le 15°, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, est remplacé par ce qui suit :

« 15° le juge du siège de l'exploitation du preneur si le siège de l'exploitation se trouve en Région wallonne, le juge de la situation du bien loué si le siège de l'exploitation se trouve à l'étranger, en Région flamande ou en Région de Bruxelles-Capitale, lorsqu'il s'agit de contestations en matière de bail à ferme ; »

#### **Chapitre 5. Dispositions transitoires et abrogatoires**

**Art. 50.** L'article 3 de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil I, tel que modifié par l'article 3 du présent décret s'applique aux contrats conclus après son entrée en vigueur.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les baux oraux en cours peuvent, d'un commun accord, être transformés en baux de carrière ou de longue durée de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil. Les baux ainsi transformés sont réputés être de nouveaux baux.

La validité et les effets des congés donnés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent décret sont appréciés conformément aux dispositions légales en vigueur au moment de leur notification.

Les baux conclus avant l'entrée en vigueur du présent décret sur base de l'article 3 de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil , sont considérés comme valablement conclus jusqu'à ce qu'un nouveau bail intervienne ou une modification entraînant un renouvellement tel que prévu à l'article 35.

A défaut d'un écrit intervenu au terme du délai de cinq ans à dater de la date d'entrée en vigueur du présent décret, les baux en cours au jour de l'entrée en vigueur du présent décret sont considérés comme des baux commençant une troisième période de bail à la date de l'entrée en vigueur du présent décret.

En dérogation à l'alinéa 5, à défaut d'écrit au terme du délai de cinq ans, s'il est apporté la preuve que le bail ou une cession simple a été conclu il y a moins de dix-huit ans à la date d'entrée en vigueur du présent décret, le bail se poursuit pour une période permettant son exécution pour une durée maximale de trente-six ans.

**Art. 51.** La majoration de fermage prévue à l'article 46, § 2 est uniquement applicable aux baux conclus après l'entrée en vigueur du présent décret.

**Art. 52.** La loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages, modifiée par la loi du 7 novembre 1988 et par le décret du 20 octobre 2016, est abrogée.

**Art. 53.** Le présent décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le Gouvernement :

1° détermine l'entrée en vigueur des articles du présent décret :

1° l'article Art. 14, 5°;

2° l'article Art. 16 ;

3° l'article Art. 18 ;

4° l'article Art. 25, 2° ;

5° l'article Art. 32.

Le Gouvernement peut fixer des dates d'entrée en vigueur antérieures à celle mentionnée à l'alinéa 1<sup>er</sup> pour chacune des dispositions du présent décret.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les articles Art. 3, 2° et Art. 10, 3° entrent en vigueur le jour de l'entrée en vigueur de l'article 8 :2 du Code des sociétés et associations.

Namur, le

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

Willy Borsus

Le Ministre de l'Agriculture,

René Collin

## **Exposé des motifs**

En Wallonie, près de 70 % des 713.000 hectares de superficie agricole utile sont exploités sous le régime du faire-valoir indirect (c'est-à-dire que l'exploitant n'est pas propriétaire). Plusieurs milliers d'exploitants agricoles et de propriétaires privés ou publics sont donc directement soumis à la législation sur le bail à ferme.

Les règles spécifiques aux baux à ferme sont le fruit de la volonté du législateur de protéger l'exploitant agricole.

Ainsi, la première loi sur le bail à ferme dérogeant au Code civil de 1804 date du 7 mars 1929. Cette loi prévoyait la durée minimale du bail à ferme à neuf ans, imposait l'envoi d'un congé par le bailleur et contenait le principe de la liberté de culture.

Cette loi fut amendée durant les années 50 pour aboutir à la loi du 4 novembre 1969 qui assurait la coordination des modifications antérieures et renforçait la protection du preneur. C'est également à cette date qu'est intervenue la loi limitant les fermages qui a été d'application jusqu'au décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages.

Enfin la dernière grande réforme de la loi sur le bail à ferme date du 7 novembre 1988, qui a apporté de nombreuses modifications à la législation sur le bail à ferme.

La dernière réforme importante de la législation remonte donc à trente ans.

Sur base de cette expérience de trente années d'application de la loi sur le bail à ferme telle qu'elle est en vigueur, un bilan a été réalisé par tous les acteurs concernés par le bail à ferme.

La législation contemporaine a été pensée en vue de protéger le preneur et l'agriculture familiale en vue de garantir une sécurité d'exploitation et à limiter les droits des bailleurs sur les biens mis en location. Cette Loi n'a pas non plus tenu compte des évolutions de l'agriculture.

Ainsi, force est de constater que le phénomène de concentration des terres entre les mains d'un nombre sans cesse plus réduit d'exploitants se renforce d'année en année.

Nombreux sont les propriétaires qui indiquent se sentir piégés par la loi sur le bail à ferme. Lorsqu'il récupère une terre libre de tout droit, ils évitent de remettre celle-ci en location sous couvert d'un bail à ferme à un exploitant agricole. Cette situation a favorisé l'émergence de sociétés de gestion, qui se présentent comme une solution aux difficultés rencontrées par les propriétaires face au protectionnisme de la loi sur le bail à ferme.

De plus, la législation sur le bail à ferme apparaît déconnectée de l'influence des réalités économiques sur l'agriculture et les revenus des agriculteurs.

De même, la politique agricole commune a profondément transformé l'agriculture et, avec elle, les exploitations agricoles.

La diminution du nombre des agriculteurs a eu pour corollaire l'augmentation de la taille des exploitations. Le niveau de capitalisation des exploitations a augmenté tant en raison de cette

augmentation de la taille des exploitations qu'en raison de la mécanisation croissante des exploitations.

Ces différentes conjonctures renforcent la perception d'un déséquilibre entre les intérêts des deux parties qui est mis systématiquement en exergue. Elles sont à l'origine du désinvestissement des propriétaires qui évitent à tout prix l'engagement dans le bail à ferme, ce qui, *in fine*, pénalise d'abord les agriculteurs qui voient leurs possibilités d'accès à la terre se restreindre tandis que la sécurité d'exploitation s'érode. Pourtant, dans un contexte d'explosion du prix des terres, la voie locative est économiquement le mode d'accès le plus rationnel au facteur de production « terre ».

Outre l'urbanisation rampante souvent des terres les plus productives, la diminution de l'accès à la terre ou les terres qui échappent au champ d'application de la loi relative au bail à ferme renforcent la difficulté de reprise des fermes et d'installation des jeunes agriculteurs.

Le nombre de décisions publiées relatives à des litiges en matière de bail à ferme est fort important. Le contentieux lié au bail à ferme est révélateur de l'inadéquation de la législation aux besoins actuels de l'agriculture. La législation crée un déséquilibre manifeste entre les droits du bailleur et ceux du preneur.

Comme déjà indiqué, cette situation a pour conséquence de créer des déséquilibres qui aboutissent à une utilisation dévoyée de la loi, tant dans le chef des bailleurs, qui tentent d'y échapper, que des preneurs, qui tentent parfois d'en profiter de manière excessive.

Actuellement, du côté des agriculteurs, outre les difficultés voire l'impossibilité d'accès à la terre, certains abus dans l'application de la loi relative au bail à ferme sont dénoncés. Ces différents abus sont notamment :

- l'utilisation pourtant illicite de la sous-location par des agriculteurs âgés pour une mise à disposition précaire des terres à de jeunes agriculteurs à des prix excessifs ;
- le détournement de mécanismes prévus dans la loi tels que la cession privilégiée ou la reprise pour exploitation personnelle qui aboutit à la mise à disposition des terres à des non agriculteurs ;
- le détournement des dispositions prévues dans la loi sur le bail à ferme pour les contrats des ventes d'herbes ;
- le recours aux sociétés de gestion par des propriétaires voire par des agriculteurs eux-mêmes, y compris locataires qui ne souhaitent pas ou plus donner leurs en bail à ferme.

Du côté des propriétaires, plusieurs reproches sont faits à la loi relative au bail à ferme, notamment :

:

- la durée et le mode de transmission en font un contrat à quasi-perpétuité et les motifs que l'on peut évoquer pour arrêter le bail sont quasi inexistant du fait de la jurisprudence ;
- le fermage n'est pas assez rémunérateur par rapport aux frais de propriété encourus ;

- la liberté de culture empêche de signer des baux prenant en compte des préoccupations environnementales ou sociétales ;
- l'existence d'un bail à ferme « par voie de fait ou orale » est souvent prouvée ou confirmée en justice compte tenu de l'absence d'une obligation de signer un bail écrit et la présomption d'existence du bail et ce sans tenir compte de la volonté réelle des parties ;
- les échanges de terres font que le propriétaire ne sait plus qui exploite son terrain ;
- le bail à ferme emporte beaucoup de dérives telles que les sous-locations illicites, le paiement du chapeau.

En un mot comme en cent, toutes ces difficultés posent la question du devenir de l'agriculture wallonne si, à terme, les exploitants n'ont plus accès à la terre.

Le 27 mars 2014, le Gouvernement a promulgué le Code wallon de l'agriculture.

A son article D.1<sup>er</sup>, ce Code énonce que : « §1<sup>er</sup>. *L'agriculture est un des socles de notre société et fait partie du patrimoine commun de la Région wallonne. Elle est essentielle à son fonctionnement économique, social et environnemental et concourt au développement durable.*

*L'agriculture wallonne est plurielle et multifonctionnelle. Cette diversité est une source de richesse à préserver. »*

Ce même Code précise que : « *la fonction principale de l'agriculture wallonne est la fonction nourricière, en réponse aux besoins essentiels des citoyens.* »

En vue de garantir le rôle de l'agriculture dans notre société, la réforme du bail à ferme s'avère indispensable notamment pour garantir aux générations futures l'accès à la terre et ainsi faciliter le renouvellement des générations au sein des exploitations agricoles.

Régionalisée depuis 2015, les Régions sont maintenant compétentes pour modifier la législation sur le bail à ferme.

Dans le cadre de ce transfert aux Régions de la compétence relative au bail à ferme, une grande concertation permettant de doter la Wallonie de ses propres outils législatifs et réglementaires en la matière a été entamée depuis plusieurs mois.

Cette concertation a également visé à dégager une vue claire sur les difficultés et sur les désidératas des parties concernées par la législation relative au bail à ferme.

Ainsi, les parties suivantes ont été entendues :

- La Fédération Wallonne de l'Agriculture ;
- La Fédération Unie de Groupements d'Éleveurs et d'Agriculteurs ;
- L'Union des Agricultrices Wallonnes ;
- La Fédération des Jeunes Agriculteurs ;
- NTF ;
- Le Bauernbund ;

- La plateforme foncière constituée de diverses associations concernées par l'accès à la terre : l'UNAB, Nature et progrès ou encore Terre en vue, NATAGORA, IEW, CNDCCD, FIAN et MAP ;
- La Fédération Royale des Notaires ;
- Maître Grégoire en sa qualité de représentant de l'OBFG ;
- L'Union des Villes et Commune de Wallonie ;
- L'Union des Juges de Paix ;
- Le Pôle ruralité, section agriculture ;
- Le Pôle environnement ;
- Aquawal ;
- Le Collège des producteurs.

En parallèle, durant les mois d'octobre et novembre 2017, différentes auditions ont été menées au niveau du Parlement. Ces auditions ont confirmé les points d'accord et les points de divergence entre les différentes parties prenantes.

Après ces auditions, le Ministre de l'Agriculture a organisé, le 4 décembre 2017, une nouvelle réunion plénière de l'ensemble des interlocuteurs précités en vue de discuter des grands principes à insérer dans la réforme.

Le présent projet de décret est le fruit de ces négociations et discussions, qui ont permis d'aboutir à une solution de compromis entre les nécessités des agriculteurs d'avoir un accès dans la durée à leur outil de travail qu'est la terre et les desideratas des propriétaires quant à la mise en place d'une meilleure transparence et de plus d'équité dans les relations contractuelles.

Dans le cadre des discussions autour de la réforme, les parties en présence ont confirmé, plusieurs principes déjà repris à l'article D.1<sup>er</sup> du Code wallon de l'Agriculture, et notamment que la politique foncière doit viser les objectifs sociétaux suivants :

- développer de l'emploi pour les jeunes dans le secteur agricole en favorisant l'accès à la terre ;
- garantir la sécurité d'utilisation de la terre par le preneur sur le long terme ;
- empêcher les pratiques illégales ou les abus ;
- assurer la sécurité alimentaire de la population par les productions régionales et non par l'importation de denrées agricoles produites à moindre coût dans le reste du monde ;
- permettre au propriétaire de se sentir encore maître de son bien.

Sur la base de ce constat, diverses propositions ont été formulées par les parties concertées.

Ainsi, différents points devraient améliorer la sécurité juridique du bailleur et rencontrer les attentes de ce dernier, tout en garantissant au preneur l'accès à son outil de travail.

Ces points sont :

- l'écrit obligatoire ;
- insertion de différents dispositifs « anti-abus » ;
- insertion d'un bail de courte durée et d'un bail de fin de carrière ;
- insertion d'obligations de transparence au sein des relations contractuelles entre un bailleur et un preneur ;

- l'état des lieux obligatoire ;
- la modernisation de certains articles relatifs à la loi sur le bail à ferme ;
- etc.

Tous ces points sont mieux décrits dans le commentaire des articles.

## Commentaires des articles

### Article 1. (Insertion d'un l'article 1bis)

La Loi sur le bail à ferme ne tient pas compte de l'évolution législative relative à la cohabitation légale, qui traduit elle-même une évolution de la réalité des modes de vie. La modification proposée introduit donc le cohabitant légal dans le cercle légal des proches des parties.

La cohabitation légale devra avoir duré pendant trois années au moins.

Cette durée minimale de trois ans permet de s'assurer de la stabilité de la cohabitation et n'est pas disproportionnée. La stabilité des liens familiaux est un critère déterminant. Elle a aussi pour but d'éviter les abus qui pourraient survenir en raison de la plus grande souplesse de la cohabitation légale au regard du mariage. En effet, quand une cohabitation légale peut se créer et se dissoudre presque *ad nutum*, le mariage appelle à plus de stabilité.

De même, la situation juridique dans laquelle se trouvent les conjoints et les cohabitants légaux diffère aussi bien en ce qui concerne leurs devoirs personnels mutuels qu'en ce qui concerne leur situation patrimoniale.

La différence avec les cohabitants de fait doit également être soulignée : les cohabitants de fait ne vivent pas dans une relation formalisée. Leurs obligations diffèrent tant à l'égard de leurs devoirs personnels mutuels qu'en ce qui concerne leur situation patrimoniale. En prenant en considération le conjoint et le cohabitant légal inscrit dans une certaine durée, la réforme remplit l'objectif de favoriser la stabilité dans le régime du bail à ferme qui se veut familial.

Afin de permettre le décompte précis des trois ans de cohabitation légale, le texte énumère une liste de moments dont il faut tenir compte et qui sont objectifs, singulièrement lorsque ce moment coïncide avec une notification. Il est renvoyé au dispositif.

### Article 2. (Insertion d'un article 1ter)

La Loi sur le bail à ferme ne tient pas compte de la libéralisation des services postaux ou de l'utilisation des nouvelles technologies comme moyens de communication.

En vue d'actualiser la Loi pour tenir compte de cette évolution, la modification proposée s'inspire de la formule désormais consacrée par le CoDT. Elle vise à définir la notion d'envoi qui doit avoir date certaine, ainsi que sa réception, quel que soit le moyen utilisé.

### Article 3. (Modifiant l'article 2)

La modification de l'article 2, 2° vise à sécuriser le dispositif existant.

En effet, ce dispositif vise à considérer que les contrats saisonniers n'entrent pas dans le champ d'application de la Loi sur le bail à ferme.

Ainsi, la Loi prévoit que : *« les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'exploitant de terres et de pâturages, après avoir effectué les travaux de préparation et de fumure, en accorde, contre paiement, la jouissance à un tiers pour une culture déterminée »* sont exclues de l'application de la loi.

Ainsi, pour que cette exception puisse trouver à s'appliquer, les conditions cumulatives suivantes doivent être remplies :

1. le concédant est un exploitant de terres et pâturages ;
2. le concédant a effectué ou fait effectuer, sous sa responsabilité, des travaux de préparation et de fumure;
3. le concédant a accordé la jouissance du bien à un tiers pour une culture déterminée.

En ce qui concerne la 1<sup>ère</sup> condition susmentionnée, la doctrine semble unanime pour confirmer qu'il doit s'agir d'un agriculteur. Plusieurs décisions de jurisprudence vont également en ce sens. Ainsi, plusieurs propriétaires, exploitants non agricoles ont utilisé cette exception à la Loi sur le bail à ferme souhaitant éviter de tomber sous le champ d'application de la Loi et ont ainsi vu leur contrat saisonnier requalifié en bail à ferme.

La modification opérée vise donc à confirmer la doctrine et la jurisprudence existantes afin d'éviter une utilisation contraire à l'esprit de la Loi à cet article et donc d'éviter à des propriétaires de conclure sans s'en rendre compte un bail à ferme sous le couvert de l'article 2, 2° de la Loi.

La modification de l'article 2, 5°, vise à s'accorder avec la réforme du Code des sociétés par le législateur fédéral.

#### **Article 4. (Modification de l'article 3)**

L'article 3 actuel de la loi sur le bail à ferme prévoit que le bail soit conclu par écrit, mais le législateur a donné la possibilité de conclure des baux verbaux si large que l'exigence de l'écrit n'est pas pleinement satisfaite.

Ainsi, actuellement, la législation prévoit qu'il y a une présomption de bail à ferme dès que le propriétaire donne jouissance d'une terre à un fermier et qu'il y a paiement.

Il arrive souvent que des propriétaires ne soient même pas au courant que leurs terres sont affermées, et qu'ils ne s'en rendent compte que lors de la vente de celles-ci.

Le mécanisme imaginé vise à sanctionner l'obligation d'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. Une obligation similaire existe pour le bail de résidence principale<sup>1</sup>, tant au niveau fédéral qu'en droit wallon<sup>2</sup> et bruxellois<sup>3</sup>. La modification proposée paraphrase largement la récente réforme du bail d'habitation en Région wallonne (décret du 14 mars 2018<sup>4</sup>).

Toute modification ou reconduction expresse, devra faire l'objet d'un écrit. L'on songe, de manière non-exhaustive, à la modification de la durée, à une cession privilégiée, etc.

L'écrit est un élément important au niveau de la charge de la preuve et de l'équilibre des intérêts des parties contractantes.

La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral. En effet, il ne lui appartient pas de créer un *negotium ex nihilo*.

---

<sup>1</sup> Loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer.

<sup>2</sup> Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (M.B. 28 mars 2018).

<sup>3</sup> Ordonnance du 27 juillet 2017 modifiant le Code du logement bruxellois.

<sup>4</sup> *Doc. Parl. w.*, session 2017-2018, n° 985.

La modification envisagée au niveau judiciaire est marginale. Elle permet au juge de paix de contraindre l'autre partie à dresser, compléter ou signer une convention écrite. Le juge de paix est déjà le juge compétent en matière de bail à ferme.

La matière des baux à ferme se prête ici à un règlement différencié. L'importance de l'écrit y est primordiale pour la sécurité des parties, ce que n'apporte pas le droit commun marqué par le consensualisme et ne requérant pas d'écrit. Aussi, la matière du bail à ferme revêt une grande importance : une grande partie des terres agricoles sont exploitées sous le mécanisme du faire-valoir indirect et les agriculteurs, locataires des terres affermées, en tirent souvent leur moyen de subsistance.

Cette modification est nécessaire pour mettre en place une protection des parties par la possibilité de forcer à l'écrit de manière judiciaire. L'on ne va toutefois pas jusqu'à faire du bail à ferme un contrat solennel dont l'écrit serait la solennité.

La Cour constitutionnelle a jugé que l'exigence d'un écrit pour les baux de résidence principale alors que les autres types de baux n'en exigent pas n'était pas discriminatoire<sup>5</sup>.

La Cour considère ensuite que le fait pour le juge d'imposer qu'un jugement vaille bail écrit n'est pas davantage discriminatoire<sup>6</sup>.

La détermination d'éléments minimaux dans l'écrit permet d'avoir une base commune à tous les contrats. La détermination des parties est nécessaire au contrat, tout comme la définition de son objet et des engagements des parties. L'indication du revenu cadastral permettra de donner une base afin de fixer le fermage maximal.

La généralisation du contrat de bail à ferme écrit ouvre de larges perspectives à la politique de la Région wallonne en matière agricole, qui pourra ainsi reposer sur de nombreuses informations, pour le moment ignorées, négligées ou incomplètes.

L'obligation de transmission à l'Observatoire foncier des informations contenues dans les baux à ferme ainsi que les différents événements les affectant permettra en effet 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, et au commentaire desquels l'on vaudra bien se reporter. Qu'il soit d'ores et déjà permis de souligner que seules les données provenant des mentions obligatoires du contrat de bail font l'objet de cette obligation de transmission. Les parties qui ne souhaiteraient pas communiquer la copie intégrale de leur convention en sont donc parfaitement libres, du moment qu'elles communiquent les données exigées.

---

<sup>5</sup> C.C., 26 juin 2008, n°93/2008.

<sup>6</sup> Numéro B.39 de l'arrêt. Les parties requérantes avançaient qu'« un tel jugement ne correspondrait pas nécessairement à la volonté des parties, de sorte que ces parties ne bénéficieraient pas des mêmes droits et garanties qu'en cas de convention conclue par elles-mêmes ». La Cour constitutionnelle considère en effet que « le juge qui prononce un jugement ayant valeur de bail écrit ne peut le faire que lorsqu'il considère qu'il existe suffisamment de preuves de l'existence d'un contrat de bail verbal ». Elle conclut en soutenant que la disposition en cause « n'aboutit pas à ce qu'un jugement ayant valeur de bail écrit ne présenterait pas des garanties analogues à celles d'une convention conclue par les parties contractantes elles-mêmes. Dans les deux cas, la volonté de ces parties sera déterminante pour fixer ou faire fixer leurs droits et obligations respectifs ».

A noter que la mise en place de cette formalité ne modifie en rien l'obligation prévue à l'article 19,2, b) du Code des droits d'enregistrement de procéder à un enregistrement des baux écrits. Cette matière n'étant pas de compétence régionale, le projet de décret n'a pas vocation à modifier ces dispositions.

En vue de faire valoir un bail devant le juge de paix, le projet 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 est tout événement, tout fait qui affecte le contrat de sorte que sont des modifications du contrat :

- La cession : il s'agit d'une substitution de parties.
- Le décès.
- Le congé.
- Etc.

Comme la plupart de, voire toutes, ces modifications surviennent au moyen d'un écrit (congé, notifications, etc.), l'exigence de l'article 3 §1er, est satisfaite du moment que « cet écrit contient indépendamment de toutes autres modalités », les mentions exigées.

Les événements affectant le contrat doivent donc répondre à deux ordres d'exigences d'écrit le cas échéant :

- aux exigences d'écrit qui sont prescrites par leurs régimes spécifiques ;
- aux exigences d'écrit de l'article 3.

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.

#### **Article 5. (Modification de l'article 4)**

L'article 4 proposé traite de la durée des baux et de leur reconduction à défaut de congé valable.

Les baux à ferme d'une durée inférieure à neuf ans sont portés de plein droit à neuf ans.

Les baux sont prolongés par périodes successives de neuf ans. Le bail initial peut être reconduit au maximum trois fois après la première période, quelle que soit la durée de celle-ci.

Les baux ayant atteint le nombre maximal de reconductions sont à leur terme prolongés d'année en année. Cette disposition vise à confirmer qu'une fois la durée maximale atteinte, si le preneur est laissé dans le bien loué, il le sera avec un titre, des droits et obligations et non laissé à titre précaire sur la terre.

#### **Article 6. (Modification de l'article 6)**

Les modifications prévues à l'article 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, 5° et 6° ont pour but de mettre à jour la terminologie usitée suite à la régionalisation de la compétence.

L'insertion d'un paragraphe 4 à l'article 6 permet de rencontrer une demande énoncée lors des concertations.

Ainsi, actuellement cette disposition énonce que : « Par dérogation à l'article 4, le bailleur peut également mettre fin au bail à tout moment, en vue d'affecter à l'usage familial un terrain d'un tenant, contigu à sa maison d'habitation et dont la superficie ne peut excéder 20 ares. En cas de litige concernant l'emplacement de la parcelle considérée, le juge statue. »

A l'instar de ce qui existe à cet article, l'une des demandes des propriétaires est de pouvoir « récupérer » une partie des terres mises en location en vue de les vendre libres de toute occupation.

Cette demande exprime le souhait de propriétaires de pouvoir, à un prix correct, vendre une partie de ses terres en cas « d'accident de vie ». En effet, la philosophie de l'insertion de cet article est de prévoir contractuellement les parcelles concernées par cette mesure et si le propriétaire devait faire face à des impondérables financiers qu'il ne pouvait pas anticiper lors de la conclusion du contrat de bail (frais médicaux coûteux, situation financière difficile liée à une séparation, etc.), il aurait la possibilité de vendre libre de droit une partie de ses parcelles.

Dans le cadre des négociations, les représentants du secteur agricole ont confirmé que de prévoir une telle modalité peut avoir son importance pour un propriétaire devant faire face à un moment donné à des difficultés financières mais souhaitaient que cette possibilité soit encadrée.

Ainsi la modification proposée prévoit une dérogation à l'article 4 de la loi pour confirmer que le bailleur peut mettre fin à un bail à ferme en vue de pouvoir vendre une parcelle agricole libre de toute occupation pour autant que :

- 1° la parcelle agricole récupérée soit au maximum de deux hectares et qu'elle 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 soit notifié au preneur au moins six mois avant la vente et contienne l'identification cadastrale de la parcelle visée ;
- 3° le preneur ait 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. Pour respecter la structure de la Loi sur le bail à ferme, ce congé est spécifié à l'article 11 tel que modifié par le présent projet.

S'agissant de permettre au preneur d'enlever la récolte croissante, cette disposition ne permet aux parties que de s'accorder sur la date à laquelle la résiliation interviendra, son principe étant acquis. Cette disposition retarde de plein droit et sauf conventions contraires, la date de résiliation. Enfin, le report de la date de résiliation, qu'il soit conventionnel ou qu'il survienne de plein droit ne peut aller au-delà du moment auquel l'enlèvement de la récolte croissante doit avoir lieu.

Le texte prévoit également que le contrat de bail est adapté automatiquement au niveau de la superficie louée et au niveau du montant du fermage lorsqu'une vente intervient.

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

#### **Article 7. (Modification de l'article 7)**

La modification vise à insérer la notion de cohabitant légal au sens de l'article 1<sup>er</sup>.

#### **Article 8. (Modification de l'article 8)**

La modification proposée à l'article 8, paragraphe 1<sup>er</sup> permet d'insérer la notion de cohabitation légale dans le texte.

De plus, il est proposé de profiter du remplacement de l'alinéa 1<sup>er</sup> pour simplifier la rédaction de celui-ci et de remplacer « *Au cours de chacune des périodes successives de bail, à l'exclusion de la première et de la deuxième, »* par « *Au cours de la troisième période de bail, »*. Le sens de la règle déjà applicable n'est pas modifié.

La modification du paragraphe 2, alinéa 2 vise à clarifier le texte. En effet, plusieurs représentants des propriétaires ont confirmé durant les négociations que la durée des délais de préavis était un souci puisque la durée n'est pas identique pour un bail de 27 ans par rapport à un bail « classique ». L'insertion dans le texte de la mention du délai de préavis permet de clarifier cet article.

L'article 8, §3, de la Loi prévoit que « *le bail de carrière est conclu pour une période fixe égale à la différence entre le moment où le preneur aura soixante-cinq ans et l'âge du candidat-preneur »*.

Il est proposé de viser l'âge légal de la pension pour que le texte soit en adéquation avec la modification de l'âge de la retraite, qui est actuellement de 67 ans. Pour fixe qu'elle soit, la durée du bail de carrière n'en reste pas moins déterminée par l'âge légal de la pension, de sorte que cette durée peut être modifiée si l'âge légal de la pension est lui-même modifié.

De plus, il est proposé de remplacer le terme "fixe" repris à trois reprises dans le texte par "déterminée" compte tenu que l'âge légal de la pension est susceptible de varier dans les prochaines années.

L'insertion d'un paragraphe 4 reflète une demande qui a été formulée lors des négociations pour prévoir un bail de courte durée afin de permettre aux parties présentes dans un contrat de bail de régler des situations particulières comme la liquidation d'une succession ou une sortie d'indivision.

Le but est d'introduire un bail de courte durée :

- encadré, limité et balisé ;
- renouvelable une fois uniquement avec le même preneur ou son conjoint et avec une clause n'autorisant pas un bailleur à recourir plusieurs fois à ce type de bail ;
- arrivé à terme, qui sera basculé automatiquement vers les autres types de baux avec prise d'effet au moment de l'entrée en vigueur du premier bail de courte durée.

Ce nouveau paragraphe s'inspire du régime des baux de courte durée en vigueur dans la Loi sur le bail de résidence principale.

Ce bail devra être conclu par écrit, pour une durée inférieure ou égale à cinq ans. Il ne peut être renouvelé qu'une seule fois, par écrit, et aux mêmes conditions. La durée totale ne peut pas excéder cinq ans.

Pour y mettre fin, un congé peut être donné, sans motif, au moins six mois avant l'expiration de la durée convenue. Ce délai pourrait être prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

A défaut de congé notifié dans le délai susvisé, le bail est considéré comme ayant été conclu pour une durée « classique » de neuf ans. C'est également le cas si le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, ou encore si un nouveau contrat est conclu entre ces mêmes parties.

Le nouveau paragraphe 5 prévoit un bail de fin de carrière.

En effet, compte tenu des modifications qui seront apportées au bail classique, les parties concertées ont émis le souhait de permettre, après la fin d'un bail classique, à l'agriculteur de poursuivre l'occupation des terres jusqu'à la fin de sa carrière.

Ainsi, suivant les accords intervenus, la modification est envisagée pour permettre de prolonger un bail afin de permettre au preneur d'achever sa carrière.

L'article 8, § 5 nouveau, prévoit qu'un bail en cours venant à échéance peut être suivi d'un bail de fin carrière. Ce bail peut uniquement être conclu entre les mêmes parties que le bail venant à échéance.

Dans un tel cadre, le bailleur bénéficiera des mêmes avantages que ceux dont il bénéficiait dans le cadre du bail arrivant à échéance, soit la majoration de fermage prévue dans le décret sur la limitation des fermages voir le cas échéant, des avantages prévus pour les baux de longue durée en matière de droits de donation et de succession.

Il existe toutefois une exception, il s'agit du droit de préemption, de la sous-location et de la cession.

En effet, ce type de bail sera conclu entre un propriétaire et un locataire proche de l'âge légal de la pension.

Or, actuellement, énormément de dérives qui desservent le monde agricole sont observées.

Ainsi, des agriculteurs ayant atteint ou presque atteint l'âge de la pension continuent à exploiter leurs terres dont ils sont propriétaires mais par contre sous-louent les terres dont ils sont locataires à des prix exorbitants en ne payant au propriétaire que le fermage légal.

Ainsi, il est proposé de limiter le droit à la sous-location comme clause « anti-abus ».

Les mêmes dérives sont observées avec le droit de préemption qui est transmis moyennant chapeau à des tiers par ces preneurs plus âgés.

Enfin, l'objectif de cette modification est de permettre à des agriculteurs en place de terminer leur carrière en exploitant la terre qu'ils ont eue durant des années en location.

Les propriétaires se plaignent de la « perpétuité » du bail à ferme.

Si ces derniers, à l'expiration de la troisième prorogation, ont la certitude de « récupérer » leur terre et que la conclusion d'un bail de fin de carrière avec un agriculteur âgé leur enlève cette certitude, le risque est que ces propriétaires délaissent leur locataire historique pour conclure

un bail suivant les nouvelles formules proposées avec un plus jeune locataire et donc, que ce nouveau type de bail s'il n'est pas réglementé, risque de ne pas atteindre l'objectif recherché.

## **Article 9. (Modification de l'article 8 bis)**

L'article 8bis est divisé en deux alinéas.

Plusieurs modifications sont nécessaires pour améliorer l'application de l'aliéna 1<sup>er</sup>.  
Pour des raisons de lisibilité, cet alinéa a été remplacé.

Les modifications apportées sont les suivantes :

- l'ajout de la mention du congé donné conformément à l'article 11.4 vise à clarifier les modalités de préavis ;
- l'ajout de la figure du cohabitant légal ;
- la suppression du terme « éventuellement » lorsqu'il est question d'un repreneur pour éviter les interprétations concernant ce terme vague.

Sur la base des différentes négociations menées dans le cadre de la réforme proposée, cet article a été à plusieurs reprises discuté.

Ainsi, l'esprit de la loi n'a jamais été de « confisquer » la terre aux propriétaires qui consentent un bail à un agriculteur mais il est aujourd'hui manifeste que certains agriculteurs preneurs qui se maintiennent en activité au-delà de l'âge légal de leur pension, tout en bénéficiant de celle-ci, détournent l'esprit de la loi.

Les représentants des jeunes agriculteurs ont dès les premières rencontres autour de la réforme attiré l'attention sur les dispositions de l'article 8 bis de la loi actuelle qui prévoient que :

« Si le preneur ayant atteint l'âge de la pension, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut indiquer aucune des personnes mentionnées à l'article 34 comme pouvant éventuellement poursuivre son exploitation, le bailleur peut mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. Les dispositions de l'article 7, 1<sup>o</sup>, deuxième alinéa, sont d'application.

Si plusieurs preneurs louent le bien en commun, l'ensemble des conditions fixées à l'alinéa précédent doivent être réunies dans le chef de tous les preneurs.

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 de développement, conformément à la législation et à la réglementation en matière de modernisation des exploitations agricoles.

La location ou l'aliénation dont il est question dans l'alinéa précédent doivent être effectuées dans un délai de six mois après que le preneur à qui le congé a été donné a quitté le bien.

L'exploitation du bien repris au preneur aux termes de ces dispositions, ainsi que la personne du futur exploitant, doivent réunir les conditions fixées à l'article 9.

Les dispositions des articles 10, 12 (sauf les paragraphes 2, 5 et 7), et de l'article 13 de la présente loi, s'appliquent à ce congé. L'article 12, 1<sup>o</sup>, deuxième alinéa, ne s'applique pas en cas d'application du troisième alinéa du présent article. ».

Ainsi la demande formulée a été que cette importante disposition prévue à l'article 8 bis soit maintenue tout en la limitant à la possibilité de location en faveur d'un jeune agriculteur dont l'exploitation fait l'objet d'un plan de développement.

L'objectif de la modification est donc que sa promotion soit renforcée auprès des propriétaires car elle pourrait avoir un effet immédiat sur les baux en cours en durée indéterminée.

Il est ainsi proposé que ce soit au preneur de démontrer qu'il est toujours en activité, qu'il ne perçoit pas les revenus de pension de retraite ou qu'il a un repreneur.

En cas d'opposition du preneur en place au motif qu'il a un repreneur, celui-ci serait tenu de s'installer dans un délai de trois ans maximum. Si ce délai n'était pas respecté le bailleur récupérerait sa terre sans préavis.

La modification proposée à l'alinéa 3 ancien vise à moderniser la terminologie, en effet, le plan de développement vise clairement l'ancienne législation « FIA ». Compte tenu des modifications successives des aides à l'installation et à l'investissement une terminologie plus « générique » est proposée.

La modification proposée dans le second alinéa vise à permettre aux bailleurs qui sont énumérés à la disposition de donner congé lorsque le preneur a atteint l'âge de la pension, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut indiquer aucune des personnes mentionnées à l'article 34 comme pouvant poursuivre l'exploitation. Cela permettra à l'Etat, aux Régions, Communautés, provinces, communes et aux établissements publics d'être dispensé d'exploitation personnelle du bien. Cet ajout régularise leur situation eu égard au fait qu'en règle, ils ne peuvent donner congé pour exploitation personnelle. Le congé est donné avec un préavis d'un an au moins et quatre ans au plus.

#### **Article 10. (Modification de l'article 9)**

La première modification proposée vise à tenir compte des modifications liées à l'âge légal de la retraite qui est passé de 65 à 67 ans.

Dans son arrêt n° 35/2011 du 10 mars 2011 la Cour constitutionnelle a estimé que : « *Par ces motifs, la Cour dit pour droit : - L'article 9, alinéa 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 3, du Code civil (« Des règles particulières aux baux à ferme ») viole les articles 10 et 11 de la Constitution s'il est interprété comme interdisant au bailleur âgé de plus de 65 ans, ou de plus de 60 ans lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant jamais été exploitant agricole pendant au moins trois ans, de donner congé pour exploitation personnelle en faveur d'une des personnes limitativement énumérées par l'article 7, 1<sup>o</sup>. - L'article 9, alinéa 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 3, du Code civil (« Des règles particulières aux baux à ferme ») ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution s'il est interprété comme autorisant un bailleur âgé de plus de 65 ans, ou de plus de 60 ans lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant jamais été exploitant agricole pendant au moins trois ans, à donner congé pour exploitation personnelle en faveur d'une des personnes limitativement énumérées par l'article 7, 1<sup>o</sup>. »*

Ainsi, la modification proposée vise à confirmer la jurisprudence de la Cour Constitutionnelle est d'omettre de la législation la potentielle discrimination visée dans l'arrêt susmentionné.

La troisième modification proposée tend à tenir compte de la réforme du Code des sociétés.

#### **Article 11. (Modification de l'article 10)**

Il s'agit de tenir compte du transfert de compétence dans le cadre de la terminologie employée à cet article 10.

#### **Article 12. (Modification de l'article 11)**

L'ajout d'un point 3/1 a pour objet d'insérer un délai de préavis régissant le bail dit de courte durée. Aussi, le délai de préavis peut être prolongé s'il s'agit, pour le preneur, d'enlever la récolte croissante.

L'ajout d'un point 5 a pour objet de confirmer la manière dont un bailleur peut donner un congé dans le cadre d'une tacite reconduction d'année en année.

L'ajout d'un point 6 a pour objet de préciser la manière dont le congé est donné en cas de vente d'une partie de la parcelle suivant la procédure décrite à l'article 6, paragraphe 4 de la Loi telle que modifiée par le présent projet.

#### **Article 13. (Modification de l'article 11 bis)**

La modification envisagée permet d'introduire la figure du cohabitant légal.

#### **Article 14. (Modification de l'article 12)**

Actuellement, le preneur doit acquiescer afin qu'un congé soit valable. A défaut, une procédure de validation doit être introduite dans un certain délai par le bailleur, à peine de caducité du congé. Aussi des preneurs ont spéculé sur l'absence d'initiative du bailleur en laissant s'écouler le délai au terme duquel le bailleur devait agir en validation devant le juge paix. L'application de cette disposition crée des abus dont les propriétaires sont victimes.

Pour pallier ces abus, l'acquiescement par le preneur n'est plus requis. Dorénavant, lorsqu'un congé est donné à un preneur, il appartient à ce dernier de contester les motifs du congé en saisissant le juge de paix conformément à l'article 12.4 modifié. La caducité du congé à défaut d'acquiescement et de demande de validation judiciaire du congé par le bailleur est supprimée.

Ni plus, ni moins qu'hier, quel que soit le sens du mécanisme de validation, la compétence de trancher ces litiges appartient au juge de paix, juge naturel pour les baux à ferme sur la base de l'article 591, 1°, du Code judiciaire.

L'article 12 est aussi légèrement réorganisé pour en permettre une meilleure lisibilité.

1. L'article 12.1 établit les conditions de forme du congé. Il est proposé que le congé, à peine de nullité, soit transmis par un envoi au sens de l'article 1 / 2 inséré dans la loi par le décret en projet, lui permettant de lui conférer date certaine, et mentionne l'identité et l'adresse des personnes indiquées comme devant assurer l'exploitation ainsi que les motifs pour lesquels il est donné.

2. L'article 12.2 est modifié pour adapter sa terminologie. Il ne s'agit plus, à l'heure actuelle, d'obtenir des permis de bâtir ou de lotir mais, selon le CoDT, des permis d'urbanisme et d'urbanisation. Le sens de cette disposition reste donc intact. L'alinéa 2 a également été adapté pour tenir compte de la modification du processus du congé.

3. L'article 12.3 est inchangé.

4. L'article 12.4 ancien, qui portait sur la caducité du congé, est supprimé. Il est remplacé par le cœur de l'article 12 remanié, à savoir la faculté pour le preneur de contester le congé donné par le bailleur. Il est complété par le contenu de l'ancien article 12.5, que l'on déverse. Ce point circonscrit les possibilités de contestation du preneur.

5. L'article 12.6 ancien devient l'article 12.5.

6. L'article 12.7 ancien devient l'article 12.6 nouveau.

Les modifications envisagées au nouvel article 12.6 mettent la Loi sur le bail à ferme en concordance avec le transfert de compétences qui s'est opéré lors de la dernière réforme de l'Etat, octroyant aux Régions la compétence du bail à ferme (article 6, §1er, V, alinéa 1er, 3°, de la Loi spéciale de réforme institutionnelle du 8 août 1980).

La première modification habilite le Gouvernement wallon à déterminer, par arrêté, les superficies maximales de rentabilité.

La deuxième modification précise que les superficies maximales de rentabilité sont revues tous les cinq ans au moins par le Gouvernement wallon, mais qu'à défaut de révision, les effets de l'arrêté précédent sont maintenus.

La troisième modification met en concordance la loi sur le bail à ferme avec l'adoption du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Son article 2, § 1er, alinéa 2, prévoit une habilitation au Gouvernement wallon pour déterminer les Régions agricoles.

L'insertion d'un dernier alinéa à l'article 12.6 nouveau vise à habiliter le Gouvernement wallon, en plus de déterminer les surfaces maximales de rentabilité, à fixer la procédure et les modalités de leur adoption.

7. Les deux alinéas de l'article 12.8 ancien deviennent l'article 12.7 et 12.8.

L'article 12.9 est modifié suite à l'abrogation de la procédure d'acquiescement. Lorsque le preneur reste dans le bien loué et est laissé en sa possession, le congé est considéré comme inexistant. Le deuxième alinéa nouvellement introduit prévoit que le congé qui n'a pas été contesté dans les délais et conditions de la présente section ne peut plus être remis en cause.

### Article 15. (Modification de l'article 17)

La disposition de l'article 17.1. est modifiée pour ne plus faire référence au fermage fixé par le juge de paix compte tenu du fait que l'article 18.2. qui mentionne cette possibilité est supprimé.

La modification du paragraphe 3 concerne une modification terminologique.

### Article 16. (Modification de l'article 18)

La modification projetée permet de tenir compte des différents niveaux de pouvoirs présents en Belgique et donc d'insérer une référence aux Régions et aux Communautés.

Par contre, le champ d'application ratione loci se limite aux biens situés en Région Wallonne.

L'objectif étant de donner des balises claires sur la manière de procéder à la mise en location de leurs biens ruraux par une procédure qui permet à tout candidat preneur intéressé de déposer une soumission en réponse à un avis de mise en location.

Pour être considérée comme adéquate, la publicité doit permettre au plus grand nombre d'être informé et de pouvoir soumissionner. Cela signifie que le choix de la durée (avec un minimum de 30 jours calendrier) et des vecteurs de diffusion de la publicité doit dépendre de l'intérêt que peut susciter l'offre des propriétaires publics.

En ce qui concerne les vecteurs de diffusion, il convient notamment d'envisager l'utilisation des moyens suivants :

- l'affichage(s) sur les biens concernés ;
- la publication éventuellement répétée de l'avis de mise en location dans la presse écrite ;
- la publication de l'avis de mise en location sur des sites internet spécialisés et sur ceux des propriétaires publics s'ils en disposent.

La procédure devra être réalisée en évitant toute distorsion de concurrence et assurer l'égalité de traitement des citoyens tout en laissant de la souplesse au propriétaire public pour attribuer une terre sous couvert d'un bail à ferme.

La procédure de location, les modalités de remise des offres (mode, de et le cas échéant l'heure, etc.), les critères qui détermineront le choix du locataire, les moyens de preuve permettant de contrôler la rencontre desdits critères et les clauses contractuelles relatives à la location doivent figurer dans un document à transmettre aux candidats, qui peut prendre la forme d'un cahier des charges.

### Article 17. (Modification de l'article 19)

Il s'agit d'apporter une modification terminologique.

### Article 18. (Modification de l'article 24)

Le bail à ferme ne permet pas de clauses environnementales, mais, depuis 1988, certaines exceptions comme la préservation des haies, arbres, chemins, etc. Toutefois, la Loi ne prévoit pas de véritables sanctions en cas de non-respect de ces clauses.

Dans le cadre des discussions menées sur la réforme de la Loi relative au bail à ferme, la possibilité d'insérer ce genre de clauses pour rencontrer des préoccupations environnementales divise les parties concernées.

Ainsi, les différentes demandes relayées en ce sens se basent sur la Loi d'orientation agricole française de 2006 qui a autorisé l'introduction de clauses environnementales dans les baux ruraux.

Pour les représentants du secteur agricole, le fait de prévoir des clauses complémentaires de type environnemental aux baux ne doit pas aller à l'encontre de la liberté de culture.

Dès lors, il y a lieu de toujours garder un équilibre entre la liberté de culture et les interdictions (plutôt que les obligations) dans le cadre de ces clauses.

A tout le moins, il y a lieu de renfoncer les interdictions prévues dans la Loi pour protéger la trame verte (haies, arbres, chemins, ...) et de prévoir les modalités de sortie du contrat moyennant accord du bailleur ou en cas de non-respect de ces clauses.

Ainsi il est proposé d'insérer un paragraphe deux qui permet de prévoir une sanction en cas de méconnaissance, par le preneur, des clauses imposant des pratiques culturelles.

En ce qui concerne l'insertion d'autres clauses, il est proposé que le décret inscrive le principe d'autoriser de telles clauses et donne délégation au Gouvernement pour venir préciser ce cadre sur base des principes du décret.

Toutefois, ces clauses ne peuvent pas revenir à imposer un mode de production en particulier, voir à interdire certains type de spéculations.

En vue de répondre aux préoccupations sociétales tout en respectant la liberté de culture, cette proposition permettra d'aboutir à un compromis entre les intérêts en présence.

Sur ce point, plusieurs représentants agricoles souhaitent avoir des garanties quant à la mise en œuvre et donc d'avoir une habilitation restreinte dans le décret.

L'objectif est de favoriser l'accès à la terre des agriculteurs et de permettre à certains propriétaires qui ne savent pas ou ne souhaitent pas, vu leurs obligations par ailleurs, mettre leur terre sous couvert d'un bail à ferme de remettre celles-ci dans le cadre du bail à ferme négocié entre parties. Les clauses visées ont un objet limité par la loi elle-même.

Cette proposition permet de prendre en compte les demandes concernant l'insertion de clauses environnementales dans la législation tout en préservant la liberté de culture de façon équilibrée. La protection de l'environnement est une préoccupation à laquelle les clauses environnementales répondent. La protection de l'environnement est d'ailleurs assurée au plus haut niveau, notamment dans le Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne mais aussi à l'article 23, 4°, de la Constitution.

De la même manière, cette préoccupation environnementale se trouve au cœur de la politique agricole. L'on peut citer les mesures agro-environnementales ou encore l'article D. 1, § 3 du Code wallon de l'agriculture :

« Pour ce faire, la Région wallonne mène, au bénéfice de tous les citoyens et de tous les agriculteurs, une politique agricole qui a pour objectifs de :

(...)

3° préserver et améliorer l'environnement et la biodiversité et lutter contre le changement climatique et ses conséquences en tenant compte des réalités économiques et sociales du secteur agricole ».

C'est donc tout logiquement que la législation relative au bail à ferme permet de faire entrer dans le champ de la liberté contractuelle une préoccupation environnementale qui, loin de mettre en péril la liberté culturelle, accompagne celle-ci dans une convergence de leurs objectifs respectifs.

Ainsi proposé, l'article permettra dans un 1<sup>er</sup> temps de prévoir des clauses pour les pouvoirs publics et pour tout un type de clause concernant la lutte contre l'érosion.

Si tant est qu'une opposition de nature constitutionnelle entre la liberté culturelle et la protection de l'environnement puisse être vue (*quod non*), une éventuelle atteinte au droit au travail est raisonnable et proportionnée : il s'agit de la mise en place de limites aux pratiques culturelles en faveur de l'environnement, sans mettre en péril la destination agricole de la terre ou d'en empêcher la culture.

#### **Article 19. (Modification de l'article 26)**

La modification est apportée uniquement à des fins de clarification terminologiques.

#### **Article 20. (Modification de l'article 28)**

Dans un souci de complétude, les "haies mortes" ont été insérées à la liste des plantations de remplacement prévue à l'alinéa 2 de l'article 28.

#### **Article 21. (Modification de l'article 30)**

La présente modification a deux objectifs.

Par l'insertion d'un paragraphe deux, il s'agit d'obliger les preneurs réalisant des échanges de culture à les notifier au bailleur, à peine de nullité de l'échange, au moins trois mois avant celui-ci. Le bailleur pourra s'opposer pour des motifs légitimes en saisissant le juge de paix dans les trois mois de la notification de l'échange, à peine de déchéance. La notification doit contenir, la date de prise en cours de ces échanges et la désignation cadastrale des parcelles concernées.

Par l'insertion d'un paragraphe trois, il s'agit d'établir 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 aux torts du preneur et à la demande du bailleur.

A la différence de l'article 29, le bailleur qui demande la résolution du bail à ferme pour un défaut d'autorisation de cession ou sous-location ne sera pas tenu de démontrer un dommage.

Il est également proposé d'insérer un paragraphe 4 pour qu'un changement de propriétaire soit communiqué à l'exploitant. En effet, notamment en cas de succession, les exploitants se retrouvent avec plusieurs propriétaires et c'est également parfois difficile de savoir à qui l'exploitant doit s'adresser.

**Article 22. (Modification de l'article 31)**

La modification a pour objet d'intégrer le cohabitant légal.

**Article 23. (Modification de l'article 34)**

La modification a pour objet d'intégrer le cohabitant légal.

**Article 24. (Modification de l'article 34 bis)**

La modification de l'alinéa 1<sup>er</sup>, a pour vocation de prévoir plus de transparence dans les relations entre bailleur et preneur, au même titre que pour l'écrit obligatoire ou que pour la notification des échanges de parcelles.

La modification de l'alinéa 2 permet de prévoir les modalités d'application de cet article, qui manquaient dans le texte actuel.

**Article 25. (Modification de l'article 35)**

Le régime du bail à ferme veut favoriser celui qui exploite réellement la terre.  
Pour rappel, la cession du bail par le preneur peut actuellement s'opérer de trois façons :

La première façon est régie par l'article 30 de la loi et soumet la cession à l'accord préalable du bailleur.

La deuxième façon est visée à l'article 34 de la loi et permet au preneur de céder son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, sans l'accord préalable du bailleur.

La troisième façon, enfin, dite cession privilégiée, est régie par l'article 35 de la loi : elle permet également la cession du bail par le preneur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, sans l'accord préalable du bailleur. Les cohabitants légaux ayant été insérés via les propositions de modifications du présent décret.

L'article 35 de la loi suivant les modifications envisagées via le présent projet de décret prévoit qu'une notification de la cession réalisée par le preneur au bailleur fait courir une nouvelle période de bail.

L'article en projet entend désormais subordonner la cession privilégiée à des conditions à remplir dans le chef du cessionnaire, à l'instar de ce qui est exigé pour le cas du congé donné pour exploitation personnelle par le bailleur.

Il est un fait que, en l'état actuel de la législation, le congé donné pour occupation personnelle par le bailleur est une opération rigoureusement encadrée alors que, pour l'heure, la cession privilégiée est une opération parfaitement libre. Or, fondamentalement, ces deux opérations ont ceci en commun qu'elles bouleversent radicalement le contrat. Le congé pour exploitation personnelle du bailleur évince le preneur au profit du bailleur ou de ses proches ; la cession privilégiée substitue au preneur initial un nouveau preneur, qui s'impose au bailleur, renouvellement du bail en sus.

Le régime du bail à ferme cherche à favoriser celui qui exploite réellement la terre. Dans cette perspective, cette forme de parallélisme qu'instaure la disposition en projet au travers des conditions à remplir en cas de cession privilégiée procède d'un juste rééquilibrage des rapports entre le bailleur et le preneur. Cette forme de parallélisme se traduit dans les termes mêmes des conditions, puisque, à défaut d'être identiques car ne réglant pas des situations identiques, elles sont fort similaires.

Ces conditions tiennent en effet, d'une part, aux compétences du cessionnaire, dont on s'attend à ce qu'il soit capable d'assurer une exploitation agricole effective et de qualité et, d'autre part, au respect des surfaces maximales de rentabilité fixées par le Gouvernement.

La Cour constitutionnelle s'est à plusieurs reprises prononcée sur la validité ou l'interprétation des conditions imposées dans le cadre du congé pour exploitation personnelle et partant, sur le principe-même de l'imposition de conditions :

- la validité de l'exclusion du congé pour exploitation personnelle à quelqu'un qui a cessé son activité agricole et qui a donné sa terre à bail ensuite (C.C., n° 133/2007, du 23 novembre 2017) ;
- l'étendue des personnes pouvant bénéficier du congé pour exploitation personnelle (C.C., n° 177/2008, du 3 décembre 2008) ;
- la mise en place d'un âge maximal permettant au bailleur de donner congé pour exploitation personnelle (C.C., n° 35/2011, du 10 mars 2011) ;
- la mise en place d'une différence de traitement entre les personnes qui exercent l'activité agricole à titre principale et accessoire (C.C., n° 125/99, du 25 novembre 1999).

Par identité de motifs et par analogie, l'on ne voit donc pas que soumettre la cession privilégiée à certaines conditions devrait souffrir d'un quelconque grief tenant à une prétendue discrimination injustifiée. L'on ajoutera que la voie de la cession visée à l'article 34 de la loi demeure ouverte.

Faut-il voir, par la comparaison de la situation du preneur initial avec la situation du preneur cessionnaire privilégié, une forme de réglementation de l'accès à la profession à charge du second à laquelle le premier n'est pas soumis ?

La réponse est assurément négative.

La législation sur le bail à ferme n'a pas d'autre objet que régler les rapports contractuels entre un preneur et un bailleur dans le cadre plus vaste et spécifique d'une politique agricole. L'on rappelle que cette dernière se déroule sur les grands axes suivants, dont certains ont été mis en

avant par la Cour constitutionnelle au travers de ses arrêts : la stabilité des exploitations agricoles ; la sécurité d'exploitation; le juste équilibre entre bailleur et preneur ; la protection de la population agricole active, etc. Dans le cadre ainsi tracé, quiconque peut revêtir la qualité de preneur initial et librement passer contrat avec un bailleur lui aussi disposé à passer contrat. En revanche, il est difficilement justifiable qu'un preneur se substitue à un autre pour s'imposer de manière inconditionnelle au bailleur avec le bénéfice d'un renouvellement du bail qui court pour une nouvelle période.

De plus, il est à noter que le principe de l'expérience et / ou d'avoir un diplôme est déjà inscrit dans le processus d'octroi d'aide à l'installation et d'aide à l'investissement sur le territoire de la Région wallonne. Ainsi, l'insertion de ces conditions permettra d'avoir de la cohérence dans les différentes politiques menées en Région wallonne pour l'encadrement des jeunes, l'accès au foncier et l'octroi des aides à l'installation.

Enfin, la cession privilégiée est un mécanisme qui permet de faciliter le renouvellement des générations en agriculture.

#### **Article 26. (Modification de l'article 36)**

A la demande des représentants des propriétaires, la modification apportée à l'article vise à considérer que si une opposition à une cession privilégiée d'un bailleur est admise par le Juge, cette cession devient nulle et non plus transformée en cession simple.

#### **Article 27. (Insertion d'un article 36bis)**

Les baux à ferme peuvent faire l'objet d'une cession privilégiée à certaines personnes sans autorisation du bailleur mais moyennant une notification dans les trois mois de la cession.

Un effet de cette notification est de faire courir un renouvellement du bail, en première occupation, au bénéficiaire de la cession privilégiée.

La cession privilégiée est importante pour le preneur en tant que mode de transmission : elle permet de transmettre des exploitations sans les diviser.

Cependant, la cession privilégiée est parfois utilisée de manière abusive par des preneurs pour empêcher certaines ventes.

La modification envisagée met en place une période suspecte, d'une manière similaire à celle qui est d'application en droit des sociétés, créant une inopposabilité au bailleur et au tiers acquéreur de toute cession privilégiée réalisée dans les six mois suivant la notification du bailleur au preneur de son intention de vendre.

En vue de confirmer sur quel bien cette clause anti abus s'appliquera, l'alinéa 1<sup>er</sup> précise que c'est sur le ou les biens sur lesquels un contrat de bail à ferme est en cours.

De plus, il est à noter que la proposition vise l'aliénation d'un droit réel afin de permettre de résoudre la question de la vente ainsi que celle des droits réels démembrements.

En vue d'éviter que le bailleur n'utilise trop souvent ce mécanisme en vue de bloquer les cessions privilégiées, ce mécanisme ne peut être opposé au preneur que tous les 3 ans, sauf si un accord intervient entre les parties et ce en vue de garantir la liberté contractuelle entre les bailleurs et les preneurs.

**Article 28. (Modification de l'article 37)**

La modification a pour objet d'intégrer le cohabitant légal.

**Article 29. (Modification de l'article 39)**

La modification a pour objet d'intégrer le cohabitant légal.

**Article 30. (Modification de l'article 41)**

La modification de l'article 41 ne tend pas à changer la vocation successorale du cohabitant légal survivant.

L'article 38 prévoit que le bail continue automatiquement au profit des héritiers et des ayants droit (et notamment des légataires) du preneur et du bailleur.

Son intérêt est de permettre au cohabitant légal survivant, qui serait favorisé par une disposition testamentaire, de pouvoir bénéficier d'un statut équivalent à celui du conjoint survivant.

**Article 31. (Modification de l'article 43)**

La modification a pour objet d'intégrer le cohabitant légal.

**Article 32. (Modification de l'article 45)**

La réalisation d'un état des lieux est une disposition impérative prévue par l'article 1730 du Code civil. L'obligation d'établir un état des lieux ne concerne donc pas uniquement les baux de résidence principale mais tout bail de droit commun comme, par exemple, un bail de bureau, un bail de garage, ou un bail de location de vacances. A chaque fois le bailleur et le locataire doivent dresser un état des lieux « détaillé contradictoirement et à frais communs ».

La seule exception concerne les baux à ferme, pour lesquels l'article 1730 du Code civil ne s'applique pas.

Dans le cadre des concertations sur la proposition de décret, il est apparu que pour apporter plus de transparence dans le cadre des relations contractuelles entre un bailleur et un preneur, l'état des lieux était un élément important.

Ainsi plusieurs acteurs concernés par la réforme ont souhaité que l'obligation d'avoir un état des lieux des terres soit intégrée dans la réforme lors de l'entrée en jouissance, et ce notamment afin de pouvoir faire la preuve de la dégradation du bien ou de son amélioration. Afin d'inciter les parties à réaliser cette obligation, une présomption irréfutable de conformité de l'état des lieux sur le contenu minimal fixé par le Gouvernement est insérée.

En effet, cet état des lieux peut servir de preuve relativement à l'appréciation du comportement en bon père de famille de l'agriculteur-preneur ainsi que pour déterminer la dégradation du bien (comparaison avec l'état des lieux) causant un dommage au bailleur ainsi que, à l'inverse, permettre au preneur de connaître l'état de la terre à l'entrée en jouissance de la terre. En effet, les propriétaires n'ont pas toujours conscience de l'état de celle-ci.

Cet état des lieux doit à tout le moins concerner les éléments topographiques et les analyses agronomiques de « base » et devra être spécifié dans la législation de manière détaillée.

L'objectif de ces analyses est bien de permettre tant au bailleur qu'au preneur de connaître l'état de la terre. Le gouvernement devra prévoir une analyse telle que réalisée d'office par un agriculteur cultivant sa terre en « bon père de famille ». Une analyse réalisée à l'échelle d'une grande parcelle pourra prévaloir dans le cadre d'un état des lieux à réaliser sur une petite partie de la parcelle mise à bail par un petit propriétaire par exemple. Ainsi l'objectif est bien la rationalisation des moyens techniques mis à dispositions des agriculteurs.

Il est donc proposé d'habiliter le Gouvernement à prendre sur la base du projet de décret un arrêté d'exécution définissant le contenu minimal que devra comprendre cet état des lieux.

A défaut d'état des lieux, deux présomptions joueront.

La première présomption concerne les éléments ne se trouvant pas dans le contenu minimal fixé par le Gouvernement wallon. A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation, mais la preuve contraire pourra être rapportée.

La seconde présomption concerne les éléments qui ont été fixés par le Gouvernement wallon. A leur égard, à défaut d'état des lieux toujours, il existe pour le preneur une présomption irréfutable de conformité d'avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve en fin d'occupation.

En ce qui concerne les baux, à l'exclusion des baux à ferme, la mise en place de ces états des lieux est devenue obligatoire par la modification de l'article 1730 du Code civil opéré par la Loi du 25 avril 2007 portant dispositions diverses.

En ce qui concerne le sort d'un bail en l'absence d'état des lieux d'entrée et sur les situations en cours, l'avis de la Section de législation du Conseil d'Etat mentionne ce qui suit :

« Invitée à préciser ce qu'il adviendrait des conséquences attachées à l'absence d'état des lieux d'entrée lorsque la loi nouvelle sera entrée en vigueur, la déléguée de la ministre a précisé ce qui suit:

*« Il se peut que, contrairement au prescrit légal (parce qu'elles l'oublient ou à cause de réticences dolosives), les parties ne réalisent pas d'état des lieux d'entrée. Dans cette hypothèse, il convient de conserver les conséquences attachées aujourd'hui à l'absence d'état des lieux d'entrée. »*

*Dans ces conditions, il est permis de se demander quelle est l'utilité de rendre obligatoire ces formalités qui peuvent s'avérer relativement coûteuses ».* (Doc. Parl (Ch.), session 2006-2007, 51, n°2873/1, p. 265).

L'analyse de la loi et de la jurisprudence, confirmée par la doctrine sur ce qui précède, démontre qu'aucune situation transitoire concernant les baux en cours n'est à craindre :

1) l'article 1730 du Code civil prévoit qu'un état des lieux « est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation » ; il est à noter que la validité des baux en eux-mêmes n'est pas affectée par une absence d'état des lieux d'entrée; le défaut d'état des lieux d'entrée trouve classiquement une sanction dans la présomption établie à l'article 1731 du Code civil, auquel l'on voudra bien se reporter ;

2) le point précédent est confirmé par Y. Merchiers qui note, suite à un arrêt du 15 septembre 2005 rendu par la Cour de cassation, que « la constatation de l'état du bien loué lors de l'entrée dans les lieux s'opère selon les règles applicables en vertu des articles 1730 et 1731 du Code civil, dans leur version de l'époque, sans qu'il y ait lieu d'avoir égard aux nouvelles règles

entrées en vigueur lors de la conclusion d'un second bail couvrant la même occupation »<sup>3</sup> ; les baux en cours sont donc régis par les dispositions applicables au jour de l'entrée dans les lieux.

Dès lors le projet texte se borne à vouloir suivre la même logique.

### **Article 33. (Modification de l'article 47)**

Cette modification insère la figure du cohabitant légal dans la législation du bail à ferme.

### **Article 34. (Modification de l'article 48)**

La loi du 11 août 2017 portant insertion du livre XX "Insolvabilité des entreprises" dans le Code de droit économique entre en vigueur au plus tard le 1er mai 2018 et apporte certains changements importants en matière de ventes publiques judiciaires (saisies) et amiables à forme judiciaire (ventes en présence d'un mineur, d'un failli,...).

Cette loi ancre notamment la vente interactive dans le Code judiciaire et détermine un cadre en vue de l'organisation de celle-ci.

Le nouvel article 1582 du Code judiciaire exige ainsi que le cahier des charges, à savoir les conditions générales et spéciales de la vente, mentionne le jour de début et le jour de clôture des enchères.

Après la clôture des enchères en ligne, la loi détermine par ailleurs un délai maximum de dix jours ouvrables pour la signature du procès-verbal d'adjudication et la communication en ligne de l'enchère la plus élevée retenue.

Eu égard à ces impératifs, la vente interactive peut être résumée en quatre grandes étapes : la préparation du dossier, la publicité, les enchères en ligne et la phase d'adjudication.

Lors de la préparation du dossier (phase 1), les démarches à accomplir par le notaire demeurent globalement identiques à celles qui s'imposent actuellement dans le cadre d'une vente publique physique. En ce qui concerne le droit de préemption organisé par la loi sur le bail à ferme, les formalités imposées au notaire (notification des lieux, jours, heures de la vente) peuvent être respectées à ce stade.

Durant la phase d'adjudication (phase 4), à l'issue des enchères mais avant la signature du procès-verbal d'adjudication, les bénéficiaires doivent pouvoir exercer leur droit de préemption.

Or, l'exercice dudit droit, tel qu'organisé actuellement par la loi, n'est plus possible dans le cadre de la vente interactive puisqu'il implique une séance de vente « physique ».

Ainsi, sans cette modification, un vide juridique pourrait apparaître.

De ce fait, l'objectif de la modification est essentiellement de moduler les termes qui renvoient uniquement aux ventes « physiques », de faciliter les démarches administratives et de réduire

certaines délais pour les aligner avec d'autres, permettant ainsi de simplifier la procédure tout en évitant de rallonger inutilement le processus de vente.

#### **Article 35. (Modification de l'article 48bis)**

La modification a pour objet d'intégrer le cohabitant légal et de tenir compte de la modification de l'article 48 concernant les ventes dématérialisées.

#### **Article 36. (Modification de l'article 49)**

La modification de la 1<sup>ière</sup> phrase de cet article 49 de la Loi sur le bail à ferme a pour but de mettre en corrélation cet article avec la modification de l'article 48 de la Loi.

#### **Article 37. (Modification de l'article 52)**

En cas de vente de la terre louée, le preneur bénéficie d'un droit de préemption qui lui donne la possibilité d'acheter en priorité la terre, sauf en cas de vente entre parents et enfants, ou en cas de cession entre copropriétaires.

Dans la pratique, après la signature d'un compromis de vente entre le bailleur et un acheteur potentiel différent du preneur, le notaire envoie au preneur le contenu de la convention de vente, seul le nom de l'acheteur ne figure pas dans cet envoi.

Ainsi, le preneur doit indiquer s'il exerce son droit de préemption en achetant dans les mêmes conditions.

Si le preneur préempte, le bailleur n'a pas d'alternative et doit vendre au preneur. Ce dernier doit exploiter la terre durant cinq ans minimum.

Le preneur peut aussi céder son droit de préemption à un « sponsor ». Ce « sponsor » peut alors ainsi acquérir la terre et laisser le preneur sur la parcelle ainsi achetée. Cette règle a ainsi mené à des abus. Dans ce cas également, le bailleur n'a pas d'alternative (articles 8bis, 52, 1<sup>er</sup>bis, et 57bis de la Loi relative au bail à ferme). L'article 48 de la Loi relative au bail à ferme prévoit aussi une disposition similaire en cas de vente publique.

Dans le cadre des concertations, la possibilité de prévoir une exception au droit de préemption dès que le preneur bénéficie de la pension de retraite est régulièrement revenue.

La modification proposée avec l'insertion du point 1bis rencontre cette préoccupation.

Les modifications à l'article 52.1 et 2 ont pour objet d'intégrer le cohabitant légal.

#### **Article 38. (Modification de l'article 54)**

La modification a pour objet d'intégrer le cohabitant légal.

#### **Article 39. (Modification de l'article 55)**

Actuellement, en cas d'aliénation du bien loué, le tiers acquéreur est subrogé de plein droit dans les droits et obligations du bailleur. C'est-à-dire que le bail à ferme antérieur à l'aliénation du bien loué est opposable de plein droit à l'acquéreur.

La modification proposée envisage d'insérer un système différent, ne subrogeant plus de plein droit l'acquéreur dans les droits et obligations du bailleur. Ce système est similaire à celui en vigueur pour les baux de résidence principale (article 9 de la loi sur les baux de résidence principale ; article 63 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation).

Lorsque le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation de la terre affermée, l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur, malgré toute clause prévoyant contractuellement une faculté d'expulsion (cette dernière précision est une dérogation à l'article 1743 du Code civil).

L'acquéreur est également subrogé dans les droits et obligations du bailleur, même si le bail n'a pas une date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis un an au moins. Dans ces cas, l'acquéreur pourra mettre fin au bail à ferme à tout moment, selon les motifs et condition de l'article 7 de la loi relative au bail à ferme. Un congé de six mois devra être donné au preneur, dans les trois mois de la passation de l'acte authentique d'aliénation de la propriété. Ce délai de trois mois est prévu à peine de déchéance. Le congé de six mois pourra être prolongé afin de permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

Dans les autres cas, l'acquéreur n'est pas subrogé dans les droits et obligations du bailleur, et partant, le bail à ferme n'est pas opposable à l'acquéreur.

#### **Article 40. (Modification de l'article 57).**

La modification apportée vise l'envoi au sens de l'article 1/2 nouveau inséré par le présent décret.

De plus cette modification permettra de viser les notifications dématérialisées notamment en cas de vente publique dématérialisée et ce afin de tenir compte de la modification envisagée à l'article 48 de la Loi sur le bail à ferme.

La liste a été adaptée pour tenir compte du nouvel article 36/1.

#### **Article 41. (Modification de l'article 57bis)**

La présente modification permet au bailleur ou au notaire, pour l'application du droit de préemption, d'interroger le preneur qui a atteint l'âge de la pension sur le fait qu'il bénéficie ou non d'une pension de retraite ou de survie.

La demande se fait par envoi au sens de l'article 1ter nouveau, inséré par l'article 2 du présent décret.

Le preneur est présumé bénéficier d'une pension de survie ou de retraite s'il ne rapporte pas la preuve qu'il est encore en activité ou ne précise pas une des personnes visées à l'article 34 comme pouvant poursuivre son exploitation. Le délai imparti au preneur à cette fin est de deux mois.

#### **Article 42. (Modification de l'article D.54 du Code Wallon de l'Agriculture)**

Cette modification est le corollaire de l'article 3 de la Loi relative au bail à ferme.

Le bail à ferme étant essentiellement oral à l'heure actuelle, la généralisation de l'écrit couplée à la communication des éléments essentiels qu'il doit comporter permettront de disposer d'une image fidèle et complète utile à conduire la politique foncière agricole en Région wallonne.

L'Observatoire foncier ayant déjà pour rôle de rendre un rapport sur les mutations immobilières du foncier agricole wallon, il est donc proposé d'élargir son champ d'action au bail à ferme.

L'obligation de communication à l'Observatoire foncier pèse sur les parties, la plus diligente d'entre elles pouvant y satisfaire. Les données peuvent être contenues dans un acte sous seing privé, ce qui devrait être le plus courant, dans un acte en tenant lieu, par exemple un jugement, ou dans un acte authentique. Dans ce dernier cas, s'il s'agit d'un acte notarié, le notaire devra assurer la communication pour le compte des parties, sans que cette obligation à charge du notaire décharge les parties de l'obligation qui pèse au premier chef sur elles.

La communication de l'état des lieux suivant la même voie, si ce n'est que, l'état des lieux n'étant pas nécessairement concomitant à l'acte authentique, il ne peut pas être demandé au notaire qui a achevé sa mission d'en assurer après coup la communication.

L'obligation de communication figure dans le Code wallon de l'Agriculture et non dans la loi sur le bail à ferme pour plusieurs motifs. Un premier motif tient au regroupement, dans le Code wallon de l'Agriculture, des dispositions relatives au rapportage. Un deuxième motif est que l'obligation de communication peut être assortie d'une sanction (*voy. infra*).

#### **Article 43. (Modification de l'article D. 357 du Code Wallon de l'Agriculture)**

La modification proposée répond de la nouvelle compétence de l'observatoire foncier en matière de baux à ferme prévue à l'article D.54 du Code wallon de l'agriculture.

L'habilitation au Gouvernement d'arrêter la liste des données complémentaires et de définir les modalités de notification s'étend désormais aux données relatives aux baux à ferme, qu'ils soient conclus par acte authentique ou sous seing privé.

#### **Article 44. (Insertion d'un article D.357/1 du Code Wallon de l'Agriculture)**

L'insertion d'un article D.357/1 dans le Code wallon de l'agriculture permet à l'observatoire foncier d'exploiter les données relatives aux baux à ferme récoltées et l'oblige à la réalisation d'un chapitre sur l'évolution du bail à ferme en Région wallonne dans le rapport prévu à l'article D.357, § 2, du Code wallon de l'agriculture.

#### **Article 45. (Modification de l'article D. 398 du Code wallon de l'agriculture)**

Comme annoncé sous le commentaire de l'article 37 (Modification de l'article D.54 du Code Wallon de l'Agriculture), le défaut de communication des informations visées à l'article D.54

du Code wallon de l'agriculture par les parties constitue une infraction de quatrième catégorie. Le défaut de communication de l'état des lieux est également sanctionné.

#### **Article 46. (Insertion d'un article 3/1 dans le décret limitant les fermages)**

La modification envisagée cherche à encourager la conclusion de baux de longue durée, voire des baux de fin carrière, sinon d'emblée, du moins dans les faits. L'on peut renvoyer au dispositif dont le tableau qu'il présente paraît dispenser de plus amples commentaires.

#### **Article 47. (Insertion d'un article 4/1 dans le décret limitant les fermages)**

Il s'agit d'une reprise de l'article 7 de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages dans le décret du 20 octobre 2016.

Cette disposition vise les biens des pouvoirs publics pouvant faire l'objet de concessions, c'est-à-dire, au premier chef, les biens ressortissant au domaine public. En règle, ces derniers ne peuvent pas faire l'objet d'un bail à ferme.

La Cour de cassation a considéré que sont du domaine public, les biens qui y sont rangés par une loi particulière ou affectés de manière indistincte à l'usage de tous<sup>7</sup>. En règle, l'affectation des biens au domaine public nécessite une décision expresse<sup>8</sup>. Une sortie des biens du domaine public implique soit une décision expresse de l'autorité compétente, soit un acte qui suppose de manière nécessaire et non-équivoque cette désaffectation.

La jurisprudence a eu l'occasion de préciser à plusieurs reprises que les dispositions de la Loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages s'appliquent aux sarts communaux. Pour clarifier les choses, il est proposé que le nouvel article commenté vise *expressis verbis* les sarts communaux.

Il est également profité de cet article pour ajouter la notion de la location des biens communaux tels que repris à l'article 542 du Code civil

#### **Article 48. (Insertion d'un article 4/2)**

Il s'agit d'une reprise de l'article 4, 5°, de 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.

#### **Article 49. (Modification de l'article 628 du Code judiciaire)**

L'article 628, 15°, du Code judiciaire est rédigé comme suit :

« *Est seul compétent pour connaître de la demande :*

(...)

---

<sup>7</sup> Cass., 14 juin 1960, *J.T.*, 1961, p.222, cité par P. GOFFAUX, *Dictionnaire élémentaire de droit administratif*, p. 91.

<sup>8</sup> P. GOFFAUX, *ibid.*, p.95 ; Cass., 17 octobre 2014, *T.B.O.*, 2015, p.132.

*le juge du siège de l'exploitation du preneur si le siège de l'exploitation se trouve en Belgique, le juge de la situation du bien loué si le siège de l'exploitation se trouve à l'étranger, lorsqu'il s'agit de contestations en matière de bail à ferme ».*

Cette disposition est impérative. En cas de litige, l'exception d'incompétence territoriale doit toutefois être soulevée *in limine litis*, c'est-à-dire dès le début du litige et avant tout autre moyen. A défaut et sauf accord des parties, le juge de paix, même incompetent, demeurera saisi du litige.

La *ratio legis* de cette disposition est la protection du preneur dont les terres pourraient se trouver éloignées du centre de ses affaires. Les Régions ne sont pas compétentes pour modifier le Code judiciaire, sauf sur la base des pouvoirs implicites, ce qui est admis par la Cour constitutionnelle (voy. l'avis du Conseil d'Etat n°58.804/1, du 18 février 2016, sur une proposition de décret de la Région flamande « *houdende huur van korte duur voor handel en ambacht* » (Parl. Fl., 598(2015-2016), n°2, pages 8 à 10 et références citées).

Le critère de rattachement wallon s'impose en raison de l'exclusivité de la compétence territoriale des Régions : un bail à ferme relatif à un bien situé sur le territoire wallon n'est pas régi par un autre droit que par le droit wallon, sauf le droit fédéral pour ce que le droit wallon ne régirait pas.

Il fait donc sens que le juge qui aura à connaître du droit wallon du bail à ferme pour des biens se situant sur le territoire wallon soit le juge qui, lui aussi, se situe sur le territoire wallon. Ce juge sera le mieux à même d'appliquer le droit du bail à ferme nouvellement régionalisé. La compétence judiciaire doit ici suivre la compétence matérielle. La disposition proposée est donc nécessaire et elle ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les compétences fédérales, dès lors qu'elle se limite au cas du propriétaire dont le siège social n'est pas situé en Région wallonne. La compétence de la Région wallonne pour apporter cette modification est donc établie dans le cadre des pouvoirs implicites car elle est nécessaire, a une incidence marginale sur les compétences fédérales et se prête à un régime différencié.

## **Article 50. (Dispositions transitoires)**

En règle, le droit nouveau s'applique immédiatement aux situations en cours.

L'article 3 contient l'obligation d'un contrat de bail qui soit écrit et fonde la faculté pour la partie la plus diligente de forcer l'écrit par l'intermédiaire du juge. Cette disposition contient également les mentions obligatoires dans l'écrit portant le bail à ferme.

L'article 3 est applicable aux contrats à conclure.

Toutefois, il convient de s'écarter de cette règle pour que la loi s'appliquant aux congés antérieurs à l'entrée en vigueur du présent décret demeure celle applicable au moment de leur notification. Un congé notifié avant l'entrée en vigueur du présent décret est donc régi par les dispositions antérieures au présent décret et toutes ses conséquences avec lui ;

De surcroît, dans le cas où les parties à un contrat ne profiteraient pas de l'entrée en vigueur du décret pour prévoir un écrit, la disposition prévoit que les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent décret restent valablement conclus jusqu'à un changement dans l'exécution

des obligations liées au contrat qui engendrerait un écrit tel que prévu par le projet de décret (cession privilégiée, échange de parcelle, ect.).

#### **Article 51. (Abrogation de la Loi du 4 novembre 1969)**

Cet article propose d'abroger la Loi du 4 novembre 1969 puisque l'ensemble de ces dispositions via le présent projet de décret trouveront un pendant dans le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages.

De manière plus spécifique, l'abrogation de l'article 6 de la Loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages se justifie par la mise en place d'une nouvelle procédure d'attribution des baux à ferme par l'Etat, les Communautés, les Régions, les Provinces, les Communes et les établissements publics aux particuliers (Article 18 nouveau de la section III du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil).

#### **Article 52. (Entrée en vigueur)**

Cet article confirme que le présent décret entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Toutefois, pour les dispositions limitativement énumérées au paragraphe 2, le gouvernement déterminera l'entrée en vigueur de ces articles, s'il échet article par article.

Cette habilitation est conférée au Gouvernement afin de garantir la sécurité juridique des modifications qui seront apportées par la suite puisque pour l'application de ces nouvelles normes, un arrêté d'exécution est nécessaire.

Ainsi, l'entrée en vigueur différée permettra au Gouvernement wallon d'analyser de manière appropriée et précise afin de mettre en place un dispositif le plus adéquat possible.

Le dernier alinéa permet de tenir compte de la modification opérée par le Code des sociétés et associations qui interviendra ultérieurement à l'adoption du Code par le Parlement Fédéral.

## Commentaires des articles

### Article 1. (Insertion d'un l'article 1bis)

La Loi sur le bail à ferme ne tient pas compte de l'évolution législative relative à la cohabitation légale, qui traduit elle-même une évolution de la réalité des modes de vie. La modification proposée introduit donc le cohabitant légal dans le cercle légal des proches des parties.

La cohabitation légale devra avoir duré pendant trois années au moins.

Cette durée minimale de trois ans permet de s'assurer de la stabilité de la cohabitation et n'est pas disproportionnée. La stabilité des liens familiaux est un critère déterminant. Elle a aussi pour but d'éviter les abus qui pourraient survenir en raison de la plus grande souplesse de la cohabitation légale au regard du mariage. En effet, quand une cohabitation légale peut se créer et se dissoudre presque *ad nutum*, le mariage appelle à plus de stabilité.

De même, la situation juridique dans laquelle se trouvent les conjoints et les cohabitants légaux diffère aussi bien en ce qui concerne leurs devoirs personnels mutuels qu'en ce qui concerne leur situation patrimoniale.

La différence avec les cohabitants de fait doit également être soulignée : les cohabitants de fait ne vivent pas dans une relation formalisée. Leurs obligations diffèrent tant à l'égard de leurs devoirs personnels mutuels qu'en ce qui concerne leur situation patrimoniale. En prenant en considération le conjoint et le cohabitant légal inscrit dans une certaine durée, la réforme remplit l'objectif de favoriser la stabilité dans le régime du bail à ferme qui se veut familial.

Afin de permettre le décompte précis des trois ans de cohabitation légale, le texte énumère une liste de moments dont il faut tenir compte et qui sont objectifs, singulièrement lorsque ce moment coïncide avec une notification. Il est renvoyé au dispositif.

### Article 2. (Insertion d'un article 1ter)

La Loi sur le bail à ferme ne tient pas compte de la libéralisation des services postaux ou de l'utilisation des nouvelles technologies comme moyens de communication.

En vue d'actualiser la Loi pour tenir compte de cette évolution, la modification proposée s'inspire de la formule désormais consacrée par le CoDT. Elle vise à définir la notion d'envoi qui doit avoir date certaine, ainsi que sa réception, quel que soit le moyen utilisé.

### Article 3. (Modifiant l'article 2)

La modification de l'article 2, 2° vise à sécuriser le dispositif existant.

En effet, ce dispositif vise à considérer que les contrats saisonniers n'entrent pas dans le champ d'application de la Loi sur le bail à ferme.

Ainsi, la Loi prévoit que : « *les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'exploitant de terres et de pâturages, après avoir effectué les travaux de préparation et de fumure, en accorde, contre paiement, la jouissance à un tiers pour une culture déterminée* » sont exclues de l'application de la loi.

Ainsi, pour que cette exception puisse trouver à s'appliquer, les conditions cumulatives suivantes doivent être remplies :

1. le concédant est un exploitant de terres et pâturages ;
2. le concédant a effectué ou fait effectuer, sous sa responsabilité, des travaux de préparation et de fumure;
3. le concédant a accordé la jouissance du bien à un tiers pour une culture déterminée.

En ce qui concerne la 1<sup>ière</sup> condition susmentionnée, la doctrine semble unanime pour confirmer qu'il doit s'agir d'un agriculteur. Plusieurs décisions de jurisprudence vont également en ce sens. Ainsi, plusieurs propriétaires, exploitants non agricoles ont utilisé cette exception à la Loi sur le bail à ferme souhaitant éviter de tomber sous le champ d'application de la Loi et ont ainsi vu leur contrat saisonnier requalifié en bail à ferme.

La modification opérée vise donc à confirmer la doctrine et la jurisprudence existantes afin d'éviter une utilisation contraire à l'esprit de la Loi à cet article et donc d'éviter à des propriétaires de conclure sans s'en rendre compte un bail à ferme sous le couvert de l'article 2, 2° de la Loi.

La modification de l'article 2, 5°, vise à s'accorder avec la réforme du Code des sociétés par le législateur fédéral.

#### **Article 4. (Modification de l'article 3)**

L'article 3 actuel de la loi sur le bail à ferme prévoit que le bail soit conclu par écrit, mais le législateur a donné la possibilité de conclure des baux verbaux si large que l'exigence de l'écrit n'est pas pleinement satisfaite.

Ainsi, actuellement, la législation prévoit qu'il y a une présomption de bail à ferme dès que le propriétaire donne jouissance d'une terre à un fermier et qu'il y a paiement.

Il arrive souvent que des propriétaires ne soient même pas au courant que leurs terres sont affermées, et qu'ils ne s'en rendent compte que lors de la vente de celles-ci.

Le mécanisme imaginé vise à sanctionner l'obligation d'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. Une obligation similaire existe pour le bail de résidence principale<sup>1</sup>, tant au niveau fédéral qu'en droit wallon<sup>2</sup> et bruxellois<sup>3</sup>. La modification proposée paraphrase largement la récente réforme du bail d'habitation en Région wallonne (décret du 14 mars 2018<sup>4</sup>).

Toute modification ou reconduction expresse, devra faire l'objet d'un écrit. L'on songe, de manière non-exhaustive, à la modification de la durée, à une cession privilégiée, etc.

L'écrit est un élément important au niveau de la charge de la preuve et de l'équilibre des intérêts des parties contractantes.

La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral. En effet, il ne lui appartient pas de créer un *negotium ex nihilo*.

---

<sup>1</sup> Loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer.

<sup>2</sup> Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (M.B. 28 mars 2018).

<sup>3</sup> Ordonnance du 27 juillet 2017 modifiant le Code du logement bruxellois.

<sup>4</sup> *Doc. Parl. w.*, session 2017-2018, n° 985.

La modification envisagée au niveau judiciaire est marginale. Elle permet au juge de paix de contraindre l'autre partie à dresser, compléter ou signer une convention écrite. Le juge de paix est déjà le juge compétent en matière de bail à ferme.

La matière des baux à ferme se prête ici à un règlement différencié. L'importance de l'écrit y est primordiale pour la sécurité des parties, ce que n'apporte pas le droit commun marqué par le consensualisme et ne requérant pas d'écrit. Aussi, la matière du bail à ferme revêt une grande importance : une grande partie des terres agricoles sont exploitées sous le mécanisme du faire-valoir indirect et les agriculteurs, locataires des terres affermées, en tirent souvent leur moyen de subsistance.

Cette modification est nécessaire pour mettre en place une protection des parties par la possibilité de forcer à l'écrit de manière judiciaire. L'on ne va toutefois pas jusqu'à faire du bail à ferme un contrat solennel dont l'écrit serait la solennité.

La Cour constitutionnelle a jugé que l'exigence d'un écrit pour les baux de résidence principale alors que les autres types de baux n'en exigent pas n'était pas discriminatoire<sup>5</sup>.

La Cour considère ensuite que le fait pour le juge d'imposer qu'un jugement vaille bail écrit n'est pas davantage discriminatoire<sup>6</sup>.

La détermination d'éléments minimaux dans l'écrit permet d'avoir une base commune à tous les contrats. La détermination des parties est nécessaire au contrat, tout comme la définition de son objet et des engagements des parties. L'indication du revenu cadastral permettra de donner une base afin de fixer le fermage maximal.

La généralisation du contrat de bail à ferme écrit ouvre de larges perspectives à la politique de la Région wallonne en matière agricole, qui pourra ainsi reposer sur de nombreuses informations, pour le moment ignorées, négligées ou incomplètes.

L'obligation de transmission à l'Observatoire foncier des informations contenues dans les baux à ferme ainsi que les différents événements les affectant permettra en effet 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, et au commentaire desquels l'on voudra bien se reporter. Qu'il soit d'ores et déjà permis de souligner que seules les données provenant des mentions obligatoires du contrat de bail font l'objet de cette obligation de transmission. Les parties qui ne souhaiteraient pas communiquer la copie intégrale de leur convention en sont donc parfaitement libres, du moment qu'elles communiquent les données exigées.

---

<sup>5</sup> C.C., 26 juin 2008, n°93/2008.

<sup>6</sup> Numéro B.39 de l'arrêt. Les parties requérantes avançaient qu'« un tel jugement ne correspondrait pas nécessairement à la volonté des parties, de sorte que ces parties ne bénéficieraient pas des mêmes droits et garanties qu'en cas de convention conclue par elles-mêmes ». La Cour constitutionnelle considère en effet que « le juge qui prononce un jugement ayant valeur de bail écrit ne peut le faire que lorsqu'il considère qu'il existe suffisamment de preuves de l'existence d'un contrat de bail verbal ». Elle conclut en soutenant que la disposition en cause « n'aboutit pas à ce qu'un jugement ayant valeur de bail écrit ne présenterait pas des garanties analogues à celles d'une convention conclue par les parties contractantes elles-mêmes. Dans les deux cas, la volonté de ces parties sera déterminante pour fixer ou faire fixer leurs droits et obligations respectifs ».

A noter que la mise en place de cette formalité ne modifie en rien l'obligation prévue à l'article 19,2, b) du Code des droits d'enregistrement de procéder à un enregistrement des baux écrits. Cette matière n'étant pas de compétence régionale, le projet de décret n'a pas vocation à modifier ces dispositions.

En vue de faire valoir un bail devant le juge de paix, le projet 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 est tout événement, tout fait qui affecte le contrat de sorte que sont des modifications du contrat :

- La cession : il s'agit d'une substitution de parties.
- Le décès.
- Le congé.
- Etc.

Comme la plupart de, voire toutes, ces modifications surviennent au moyen d'un écrit (congé, notifications, etc.), l'exigence de l'article 3 §1er, est satisfaite du moment que « cet écrit contient indépendamment de toutes autres modalités », les mentions exigées.

Les événements affectant le contrat doivent donc répondre à deux ordres d'exigences d'écrit le cas échéant :

- aux exigences d'écrit qui sont prescrites par leurs régimes spécifiques ;
- aux exigences d'écrit de l'article 3.

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.

#### **Article 5. (Modification de l'article 4)**

L'article 4 proposé traite de la durée des baux et de leur reconduction à défaut de congé valable.

Les baux à ferme d'une durée inférieure à neuf ans sont portés de plein droit à neuf ans.

Les baux sont prolongés par périodes successives de neuf ans. Le bail initial peut être reconduit au maximum trois fois après la première période, quelle que soit la durée de celle-ci.

Les baux ayant atteint le nombre maximal de reconductions sont à leur terme prolongés d'année en année. Cette disposition vise à confirmer qu'une fois la durée maximale atteinte, si le preneur est laissé dans le bien loué, il le sera avec un titre, des droits et obligations et non laissé à titre précaire sur la terre.

#### **Article 6. (Modification de l'article 6)**

Les modifications prévues à l'article 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, 5° et 6° ont pour but de mettre à jour la terminologie usitée suite à la régionalisation de la compétence.

L'insertion d'un paragraphe 4 à l'article 6 permet de rencontrer une demande énoncée lors des concertations.

Ainsi, actuellement cette disposition énonce que : « Par dérogation à l'article 4, le bailleur peut également mettre fin au bail à tout moment, en vue d'affecter à l'usage familial un terrain d'un tenant, contigu à sa maison d'habitation et dont la superficie ne peut excéder 20 ares. En cas de litige concernant l'emplacement de la parcelle considérée, le juge statue. »

A l'instar de ce qui existe à cet article, l'une des demandes des propriétaires est de pouvoir « récupérer » une partie des terres mises en location en vue de les vendre libres de toute occupation.

Cette demande exprime le souhait de propriétaires de pouvoir, à un prix correct, vendre une partie de ses terres en cas « d'accident de vie ». En effet, la philosophie de l'insertion de cet article est de prévoir contractuellement les parcelles concernées par cette mesure et si le propriétaire devait faire face à des impondérables financiers qu'il ne pouvait pas anticiper lors de la conclusion du contrat de bail (frais médicaux coûteux, situation financière difficile liée à une séparation, etc.), il aurait la possibilité de vendre libre de droit une partie de ses parcelles.

Dans le cadre des négociations, les représentants du secteur agricole ont confirmé que de prévoir une telle modalité peut avoir son importance pour un propriétaire devant faire face à un moment donné à des difficultés financières mais souhaitaient que cette possibilité soit encadrée.

Ainsi la modification proposée prévoit une dérogation à l'article 4 de la loi pour confirmer que le bailleur peut mettre fin à un bail à ferme en vue de pouvoir vendre une parcelle agricole libre de toute occupation pour autant que :

1° la parcelle agricole récupérée soit au maximum de deux hectares et qu'elle 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 soit notifié au preneur au moins six mois avant la vente et contienne l'identification cadastrale de la parcelle visée ;

3° le preneur ait 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. Pour respecter la structure de la Loi sur le bail à ferme, ce congé est spécifié à l'article 11 tel que modifié par le présent projet.

S'agissant de permettre au preneur d'enlever la récolte croissante, cette disposition ne permet aux parties que de s'accorder sur la date à laquelle la résiliation interviendra, son principe étant acquis. Cette disposition retarde de plein droit et sauf conventions contraires, la date de résiliation. Enfin, le report de la date de résiliation, qu'il soit conventionnel ou qu'il survienne de plein droit ne peut aller au-delà du moment auquel l'enlèvement de la récolte croissante doit avoir lieu.

Le texte prévoit également que le contrat de bail est adapté automatiquement au niveau de la superficie louée et au niveau du montant du fermage lorsqu'une vente intervient.

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

#### **Article 7. (Modification de l'article 7)**

La modification vise à insérer la notion de cohabitant légal au sens de l'article 1<sup>er</sup>.

#### **Article 8. (Modification de l'article 8)**

La modification proposée à l'article 8, paragraphe 1<sup>er</sup> permet d'insérer la notion de cohabitation légale dans le texte.

De plus, il est proposé de profiter du remplacement de l'alinéa 1<sup>er</sup> pour simplifier la rédaction de celui-ci et de remplacer « *Au cours de chacune des périodes successives de bail, à l'exclusion de la première et de la deuxième, »* par « *Au cours de la troisième période de bail, »*. Le sens de la règle déjà applicable n'est pas modifié.

La modification du paragraphe 2, alinéa 2 vise à clarifier le texte. En effet, plusieurs représentants des propriétaires ont confirmé durant les négociations que la durée des délais de préavis était un souci puisque la durée n'est pas identique pour un bail de 27 ans par rapport à un bail « classique ». L'insertion dans le texte de la mention du délai de préavis permet de clarifier cet article.

De plus, il est à noter que la loi modificative sur le bail à ferme du 7 novembre 1988 a permis au bailleur de consentir des baux de longue durée (1<sup>ère</sup> période de 27 ans et bail de carrière).

Pour les baux de longue durée actuellement après les 27 ans, le propriétaire peut :

- Vendre
- Récupérer pour exploitation personnelle.

S'il ne conclut pas un nouveau bail, automatiquement, le bail de 27 ans est considéré comme une première période d'occupation et le bail se poursuit de 9 ans et en 9 ans sans limitation dans le temps.

La proposition de décret en 1<sup>ière</sup> lecture, spécifiait ce que l'on entendait par bail de longue durée mais ne précisait pas la volonté de mettre un terme aux baux perpétuels, ce qui se passait si après les 27 ans, rien n'était prévu.

Pour éviter d'avoir une interprétation allant dans le sens que le bail se termine suite à la durée convenue entre les parties et que l'agriculteur à défaut d'avoir conclu un autre bail ne soit considéré comme exploiter à titre précaire le bien, le projet propose de préciser ce qu'il advient de la jouissance du bien mis sous bail lorsque l'agriculteur est laissé dans les lieux sans la conclusion d'un autre contrat après la période de 27 ans.

Ainsi le texte propose de compléter après les 27 ans, le bail par une période de 9 ans avant d'avoir une prolongation d'année en année afin d'avoir pour cette fin de bail un parallèle avec la durée du bail classique qui sera d'une première période de 9 ans renouvelable trois fois soit pour une durée maximale de 36 ans.

L'article 8, §3, de la Loi prévoit que « *le bail de carrière est conclu pour une période fixe égale à la différence entre le moment où le preneur aura soixante-cinq ans et l'âge du candidat-preneur* ».

Il est proposé de viser l'âge légal de la pension pour que le texte soit en adéquation avec la modification de l'âge de la retraite, qui est actuellement de 67 ans. Pour fixe qu'elle soit, la durée du bail de carrière n'en reste pas moins déterminée par l'âge légal de la pension, de sorte que cette durée peut être modifiée si l'âge légal de la pension est lui-même modifié.

De plus, il est proposé de remplacer le terme "fixe" repris à trois reprises dans le texte par "déterminée" compte tenu que l'âge légal de la pension est susceptible de varier dans les prochaines années.

L'insertion d'un paragraphe 4 reflète une demande qui a été formulée lors des négociations pour prévoir un bail de courte durée afin de permettre aux parties présentes dans un contrat de bail de régler des situations particulières comme la liquidation d'une succession ou une sortie d'indivision.

Le but est d'introduire un bail de courte durée :

- encadré, limité et balisé ;
- renouvelable une fois uniquement avec le même preneur ou son conjoint et avec une clause n'autorisant pas un bailleur à recourir plusieurs fois à ce type de bail ;
- arrivé à terme, qui sera basculé automatiquement vers les autres types de baux avec prise d'effet au moment de l'entrée en vigueur du premier bail de courte durée.

Ce nouveau paragraphe s'inspire du régime des baux de courte durée en vigueur dans la Loi sur le bail de résidence principale.

Ce bail devra être conclu par écrit, pour une durée inférieure ou égale à cinq ans. Il ne peut être renouvelé qu'une seule fois, par écrit, et aux mêmes conditions. La durée totale ne peut pas excéder cinq ans.

Pour y mettre fin, un congé peut être donné, sans motif, au moins six mois avant l'expiration de la durée convenue. Ce délai pourrait être prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

A défaut de congé notifié dans le délai susvisé, le bail est considéré comme ayant été conclu pour une durée « classique » de neuf ans. C'est également le cas si le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, ou encore si un nouveau contrat est conclu entre ces mêmes parties.

Le nouveau paragraphe 5 prévoit un bail de fin de carrière.

En effet, compte tenu des modifications qui seront apportées au bail classique, les parties concertées ont émis le souhait de permettre, après la fin d'un bail classique, à l'agriculteur de poursuivre l'occupation des terres jusqu'à la fin de sa carrière.

Ainsi, suivant les accords intervenus, la modification est envisagée pour permettre de prolonger un bail afin de permettre au preneur d'achever sa carrière.

L'article 8, § 5 nouveau, prévoit qu'un bail en cours venant à échéance peut être suivi d'un bail de fin carrière. Ce bail peut uniquement être conclu entre les mêmes parties que le bail venant à échéance.

Dans un tel cadre, le bailleur bénéficiera des mêmes avantages que ceux dont il bénéficiait dans le cadre du bail arrivant à échéance, soit la majoration de fermage prévue dans le décret sur la limitation des fermages voir le cas échéant, des avantages prévus pour les baux de longue durée en matière de droits de donation et de succession.

Il existe toutefois une exception, il s'agit du droit de préemption, de la sous-location et de la cession.

En effet, ce type de bail sera conclu entre un propriétaire et un locataire proche de l'âge légal de la pension.

Or, actuellement, énormément de dérives qui desservent le monde agricole sont observées.

Ainsi, des agriculteurs ayant atteint ou presque atteint l'âge de la pension continuent à exploiter leurs terres dont ils sont propriétaires mais par contre sous-louent les terres dont ils sont locataires à des prix exorbitants en ne payant au propriétaire que le fermage légal.

Ainsi, il est proposé de limiter le droit à la sous-location comme clause « anti-abus ».

Les mêmes dérives sont observées avec le droit de préemption qui est transmis moyennant chapeau à des tiers par ces preneurs plus âgés.

Enfin, l'objectif de cette modification est de permettre à des agriculteurs en place de terminer leur carrière en exploitant la terre qu'ils ont eue durant des années en location.

Les propriétaires se plaignent de la « perpétuité » du bail à ferme.

Si ces derniers, à l'expiration de la troisième prorogation, ont la certitude de « récupérer » leur terre et que la conclusion d'un bail de fin de carrière avec un agriculteur âgé leur enlève cette certitude, le risque est que ces propriétaires délaissent leur locataire historique pour conclure un bail suivant les nouvelles formules proposées avec un plus jeune locataire et donc, que ce nouveau type de bail s'il n'est pas réglementé, risque de ne pas atteindre l'objectif recherché.

#### **Article 9. (Modification de l'article 8 bis)**

L'article 8*bis* est divisé en deux alinéas.

Plusieurs modifications sont nécessaires pour améliorer l'application de l'aliéna 1<sup>er</sup>.

Pour des raisons de lisibilité, cet alinéa a été remplacé.

Les modifications apportées sont les suivantes :

- l'ajout de la mention du congé donné conformément à l'article 11.4 vise à clarifier les modalités de préavis ;
- l'ajout de la figure du cohabitant légal ;
- la suppression du terme « éventuellement » lorsqu'il est question d'un repreneur pour éviter les interprétations concernant ce terme vague.

Sur la base des différentes négociations menées dans le cadre de la réforme proposée, cet article a été à plusieurs reprises discuté.

Ainsi, l'esprit de la loi n'a jamais été de « confisquer » la terre aux propriétaires qui consentent un bail à un agriculteur mais il est aujourd'hui manifeste que certains agriculteurs preneurs qui se maintiennent en activité au-delà de l'âge légal de leur pension, tout en bénéficiant de celle-ci, détournent l'esprit de la loi.

Les représentants des jeunes agriculteurs ont dès les premières rencontres autour de la réforme attiré l'attention sur les dispositions de l'article 8 bis de la loi actuelle qui prévoient que :

« Si le preneur ayant atteint l'âge de la pension, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut indiquer aucune des personnes mentionnées à l'article 34 comme pouvant éventuellement poursuivre son exploitation, le bailleur peut mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. Les dispositions de l'article 7, 1°, deuxième alinéa, sont d'application.

Si plusieurs preneurs louent le bien en commun, l'ensemble des conditions fixées à l'alinéa précédent doivent être réunies dans le chef de tous les preneurs.

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 de développement, conformément à la législation et à la réglementation en matière de modernisation des exploitations agricoles.

La location ou l'aliénation dont il est question dans l'alinéa précédent doivent être effectuées dans un délai de six mois après que le preneur à qui le congé a été donné a quitté le bien.

L'exploitation du bien repris au preneur aux termes de ces dispositions, ainsi que la personne du futur exploitant, doivent réunir les conditions fixées à l'article 9.

Les dispositions des articles 10, 12 (sauf les paragraphes 2, 5 et 7), et de l'article 13 de la présente loi, s'appliquent à ce congé. L'article 12, 1°, deuxième alinéa, ne s'applique pas en cas d'application du troisième alinéa du présent article. ».

Ainsi la demande formulée a été que cette importante disposition prévue à l'article 8 bis soit maintenue tout en la limitant à la possibilité de location en faveur d'un jeune agriculteur dont l'exploitation fait l'objet d'un plan de développement.

L'objectif de la modification est donc que sa promotion soit renforcée auprès des propriétaires car elle pourrait avoir un effet immédiat sur les baux en cours en durée indéterminée.

Il est ainsi proposé que ce soit au preneur de démontrer qu'il est toujours en activité, qu'il ne perçoit pas les revenus de pension de retraite ou qu'il a un repreneur.

En cas d'opposition du preneur en place au motif qu'il a un repreneur, celui-ci serait tenu de s'installer dans un délai de trois ans maximum. Si ce délai n'était pas respecté le bailleur récupérerait sa terre sans préavis.

La modification proposée à l'alinéa 3 ancien vise à moderniser la terminologie, en effet, le plan de développement vise clairement l'ancienne législation « FIA ». Compte tenu des

modifications successives des aides à l'installation et à l'investissement une terminologie plus « générique » est proposée.

La modification proposée dans le second alinéa vise à permettre aux bailleurs qui sont énumérés à la disposition de donner congé lorsque le preneur a atteint l'âge de la pension, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut indiquer aucune des personnes mentionnées à l'article 34 comme pouvant poursuivre l'exploitation. Cela permettra à l'Etat, aux Régions, Communautés, provinces, communes et aux établissements publics d'être dispensé d'exploitation personnelle du bien. Cet ajout régularise leur situation eu égard au fait qu'en règle, ils ne peuvent donner congé pour exploitation personnelle. Le congé est donné avec un préavis d'un an au moins et quatre ans au plus.

#### **Article 10. (Modification de l'article 9)**

La première modification proposée vise à tenir compte des modifications liées à l'âge légal de la retraite qui est passé de 65 à 67 ans.

Dans son arrêt n° 35/2011 du 10 mars 2011 la Cour constitutionnelle a estimé que : « *Par ces motifs, la Cour dit pour droit : - L'article 9, alinéa 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 3, du Code civil (« Des règles particulières aux baux à ferme ») viole les articles 10 et 11 de la Constitution s'il est interprété comme interdisant au bailleur âgé de plus de 65 ans, ou de plus de 60 ans lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant jamais été exploitant agricole pendant au moins trois ans, de donner congé pour exploitation personnelle en faveur d'une des personnes limitativement énumérées par l'article 7, 1°. - L'article 9, alinéa 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 3, du Code civil (« Des règles particulières aux baux à ferme ») ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution s'il est interprété comme autorisant un bailleur âgé de plus de 65 ans, ou de plus de 60 ans lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant jamais été exploitant agricole pendant au moins trois ans, à donner congé pour exploitation personnelle en faveur d'une des personnes limitativement énumérées par l'article 7, 1°. »*

Ainsi, la modification proposée vise à confirmer la jurisprudence de la Cour Constitutionnelle est d'omettre de la législation la potentielle discrimination visée dans l'arrêt susmentionné.

La troisième modification proposée tend à tenir compte de la réforme du Code des sociétés.

#### **Article 11. (Modification de l'article 10)**

Il s'agit de tenir compte du transfert de compétence dans le cadre de la terminologie employée à cet article 10.

#### **Article 12. (Modification de l'article 11)**

L'ajout d'un point 3/1 a pour objet d'insérer un délai de préavis régissant le bail dit de courte durée. Aussi, le délai de préavis peut être prolongé s'il s'agit, pour le preneur, d'enlever la récolte croissante.

L'ajout d'un point 5 a pour objet de confirmer la manière dont un bailleur peut donner un congé dans le cadre d'une tacite reconduction d'année en année.

L'ajout d'un point 6 a pour objet de préciser la manière dont le congé est donné en cas de vente d'une partie de la parcelle suivant la procédure décrite à l'article 6, paragraphe 4 de la Loi telle que modifiée par le présent projet.

### **Article 13. (Modification de l'article 11 bis)**

La modification envisagée permet d'introduire la figure du cohabitant légal.

### **Article 14. (Modification de l'article 12)**

Actuellement, le preneur doit acquiescer afin qu'un congé soit valable. A défaut, une procédure de validation doit être introduite dans un certain délai par le bailleur, à peine de caducité du congé. Aussi des preneurs ont spéculé sur l'absence d'initiative du bailleur en laissant s'écouler le délai au terme duquel le bailleur devait agir en validation devant le juge paix. L'application de cette disposition crée des abus dont les propriétaires sont victimes.

Pour pallier ces abus, l'acquiescement par le preneur n'est plus requis. Dorénavant, lorsqu'un congé est donné à un preneur, il appartient à ce dernier de contester les motifs du congé en saisissant le juge de paix conformément à l'article 12.4 modifié. La caducité du congé à défaut d'acquiescement et de demande de validation judiciaire du congé par le bailleur est supprimée.

Ni plus, ni moins qu'hier, quel que soit le sens du mécanisme de validation, la compétence de trancher ces litiges appartient au juge de paix, juge naturel pour les baux à ferme sur la base de l'article 591, 1°, du Code judiciaire.

L'article 12 est aussi légèrement réorganisé pour en permettre une meilleure lisibilité.

1. L'article 12.1 établit les conditions de forme du congé. Il est proposé que le congé, à peine de nullité, soit transmis par un envoi au sens de l'article 1 / 2 inséré dans la loi par le décret en projet, lui permettant de lui conférer date certaine, et mentionne l'identité et l'adresse des personnes indiquées comme devant assurer l'exploitation ainsi que les motifs pour lesquels il est donné.

2. L'article 12.2 est modifié pour adapter sa terminologie. Il ne s'agit plus, à l'heure actuelle, d'obtenir des permis de bâtir ou de lotir mais, selon le CoDT, des permis d'urbanisme et d'urbanisation. Le sens de cette disposition reste donc intact. L'alinéa 2 a également été adapté pour tenir compte de la modification du processus du congé.

3. L'article 12.3 est inchangé.

4. L'article 12.4 ancien, qui portait sur la caducité du congé, est supprimé. Il est remplacé par le cœur de l'article 12 remanié, à savoir la faculté pour le preneur de contester le congé donné par le bailleur. Il est complété par le contenu de l'ancien article 12.5, que l'on déverse. Ce point circonscrit les possibilités de contestation du preneur.

5. L'article 12.6 ancien devient l'article 12.5.

6. L'article 12.7 ancien devient l'article 12.6 nouveau.

Les modifications envisagées au nouvel article 12.6 mettent la Loi sur le bail à ferme en concordance avec le transfert de compétences qui s'est opéré lors de la dernière réforme de l'Etat, octroyant aux Régions la compétence du bail à ferme (article 6, §1er, V, alinéa 1er, 3°, de la Loi spéciale de réforme institutionnelle du 8 août 1980).

La première modification habilite le Gouvernement wallon à déterminer, par arrêté, les superficies maximales de rentabilité.

La deuxième modification précise que les superficies maximales de rentabilité sont revues tous les cinq ans au moins par le Gouvernement wallon, mais qu'à défaut de révision, les effets de l'arrêté précédent sont maintenus.

La troisième modification met en concordance la loi sur le bail à ferme avec l'adoption du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Son article 2, § 1er, alinéa 2, prévoit une habilitation au Gouvernement wallon pour déterminer les Régions agricoles.

L'insertion d'un dernier alinéa à l'article 12.6 nouveau vise à habiliter le Gouvernement wallon, en plus de déterminer les surfaces maximales de rentabilité, à fixer la procédure et les modalités de leur adoption.

7. Les deux alinéas de l'article 12.8 ancien deviennent l'article 12.7 et 12.8.

L'article 12.9 est modifié suite à l'abrogation de la procédure d'acquiescement. Lorsque le preneur reste dans le bien loué et est laissé en sa possession, le congé est considéré comme inexistant. Le deuxième alinéa nouvellement introduit prévoit que le congé qui n'a pas été contesté dans les délais et conditions de la présente section ne peut plus être remis en cause.

#### **Article 15. (Modification de l'article 17)**

La disposition de l'article 17.1. est modifiée pour ne plus faire référence au fermage fixé par le juge de paix compte tenu du fait que l'article 18.2. qui mentionne cette possibilité est supprimé.

La modification du paragraphe 3 concerne une modification terminologique.

#### **Article 16. (Modification de l'article 18)**

La modification projetée permet de tenir compte des différents niveaux de pouvoirs présents en Belgique et donc d'insérer une référence aux Régions et aux Communautés.

Par contre, le champ d'application ratione loci se limite aux biens situés en Région Wallonne.

L'objectif étant de donner des balises claires sur la manière de procéder à la mise en location de leurs biens ruraux par une procédure qui permet à tout candidat preneur intéressé de déposer une soumission en réponse à un avis de mise en location.

Pour être considérée comme adéquate, la publicité doit permettre au plus grand nombre d'être informé et de pouvoir soumissionner. Cela signifie que le choix de la durée (avec un minimum

de 30 jours calendrier) et des vecteurs de diffusion de la publicité doit dépendre de l'intérêt que peut susciter l'offre des propriétaires publics.

En ce qui concerne les vecteurs de diffusion, il convient notamment d'envisager l'utilisation des moyens suivants :

- l'affichage(s) sur les biens concernés ;
- la publication éventuellement répétée de l'avis de mise en location dans la presse écrite ;
- la publication de l'avis de mise en location sur des sites internet spécialisés et sur ceux des propriétaires publics s'ils en disposent.

La procédure devra être réalisée en évitant toute distorsion de concurrence et assurer l'égalité de traitement des citoyens tout en laissant de la souplesse au propriétaire public pour attribuer une terre sous couvert d'un bail à ferme.

La procédure de location, les modalités de remise des offres (mode, date et le cas échéant l'heure, etc.), les critères qui détermineront le choix du locataire, les moyens de preuve permettant de contrôler la rencontre desdits critères et les clauses contractuelles relatives à la location doivent figurer dans un document à transmettre aux candidats, lequel peut prendre la forme d'un cahier des charges.

#### **Article 17. (Modification de l'article 19)**

Il s'agit d'apporter une modification terminologique.

#### **Article 18. (Modification de l'article 24)**

Le bail à ferme ne permet pas de clauses environnementales, mais 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.

Dans le cadre des discussions menées sur la réforme de la Loi relative au bail à ferme, la possibilité d'insérer ce genre de clauses pour rencontrer des préoccupations environnementales divise les parties concernées.

Ainsi, les différentes demandes relayées en ce sens se basent sur la Loi d'orientation agricole française de 2006 qui a autorisé l'introduction de clauses environnementales dans les baux ruraux.

Pour les représentants du secteur agricole, le fait de prévoir des clauses complémentaires de type environnemental aux baux ne doit pas aller à l'encontre de la liberté de culture.

Dès lors, il y a lieu de toujours garder un équilibre entre la liberté de culture et les interdictions (plutôt que les obligations) dans le cadre de ces clauses.

A tout le moins, il y a lieu de renfoncer les interdictions prévues dans la Loi pour protéger la trame verte (haies, arbres, chemins, ...) et de prévoir les modalités de sortie du contrat moyennant accord du bailleur ou en cas de non-respect de ces clauses.

Ainsi il est proposé d'insérer un paragraphe deux qui permet de prévoir une sanction en cas de méconnaissance, par le preneur, des clauses imposant des pratiques culturelles.

En ce qui concerne l'insertion d'autres clauses, il est proposé que le décret inscrive le principe d'autoriser de telles clauses et donne délégation au Gouvernement pour venir préciser ce cadre sur base des principes du décret.

Toutefois, ces clauses ne peuvent pas revenir à imposer un mode de production en particulier, voir à interdire certains type de spéculations.

En vue de répondre aux préoccupations sociétales tout en respectant la liberté de culture, cette proposition permettra d'aboutir à un compromis entre les intérêts en présence.

Sur ce point, plusieurs représentants agricoles souhaitent avoir des garanties quant à la mise en œuvre et donc d'avoir une habilitation restreinte dans le décret.

L'objectif est de favoriser l'accès à la terre des agriculteurs et de permettre à certains propriétaires qui ne savent pas ou ne souhaitent pas, vu leurs obligations par ailleurs, mettre leur terre sous couvert d'un bail à ferme de remettre celles-ci dans le cadre du bail à ferme négocié entre parties. Les clauses visées ont un objet limité par la loi elle-même.

Cette proposition permet de prendre en compte les demandes concernant l'insertion de clauses environnementales dans la législation tout en préservant la liberté de culture de façon équilibrée. La protection de l'environnement est une préoccupation à laquelle les clauses environnementales répondent. La protection de l'environnement est d'ailleurs assurée au plus haut niveau, notamment dans le Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne mais aussi à l'article 23, 4°, de la Constitution.

De la même manière, cette préoccupation environnementale se trouve au cœur de la politique agricole. L'on peut citer les mesures agro-environnementales ou encore l'article D. 1, § 3 du Code wallon de l'agriculture :

« Pour ce faire, la Région wallonne mène, au bénéfice de tous les citoyens et de tous les agriculteurs, une politique agricole qui a pour objectifs de :

(...)

3° préserver et améliorer l'environnement et la biodiversité et lutter contre le changement climatique et ses conséquences en tenant compte des réalités économiques et sociales du secteur agricole ».

C'est donc tout logiquement que la législation relative au bail à ferme permet de faire entrer dans le champ de la liberté contractuelle une préoccupation environnementale qui, loin de mettre en péril la liberté culturelle, accompagne celle-ci dans une convergence de leurs objectifs respectifs.

Ainsi proposé, l'article permettra dans un 1<sup>er</sup> temps de prévoir des clauses pour les pouvoirs publics et pour tout un type de clause concernant la lutte contre l'érosion. La lutte contre l'érosion, prévue à l'insertion dans le nouveau paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 2°, pourrait contrairement au point 3° de ce même alinéa être ouverte à tous les propriétaires sur base de règles qui seront objectivées par le Gouvernement comme notamment de tenir compte de l'avis d'experts en la matière.

Si tant est qu'une opposition de nature constitutionnelle entre la liberté culturelle et la protection de l'environnement puisse être vue (*quod non*), une éventuelle atteinte au droit au travail est raisonnable et proportionnée : il s'agit de la mise en place de limites aux pratiques culturelles en faveur de l'environnement, sans mettre en péril la destination agricole de la terre ou d'en empêcher la culture.

**Article 19. (Modification de l'article 26)**

La modification est apportée uniquement à des fins de clarification terminologiques.

**Article 20. (Modification de l'article 28)**

Dans un souci de complétude, les "haies mortes" ont été insérées à la liste des plantations de remplacement prévue à l'alinéa 2 de l'article 28.

**Article 21. (Modification de l'article 30)**

La présente modification a deux objectifs.

Par l'insertion d'un paragraphe deux, il s'agit d'obliger les preneurs réalisant des échanges de culture à les notifier au bailleur, à peine de nullité de l'échange, au moins trois mois avant celui-ci. Le bailleur pourra s'opposer pour des motifs légitimes en saisissant le juge de paix dans les trois mois de la notification de l'échange, à peine de déchéance. La notification doit contenir, la date de prise en cours de ces échanges et la désignation cadastrale des parcelles concernées.

Par l'insertion d'un paragraphe trois, il s'agit d'établir 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 aux torts du preneur et à la demande du bailleur.

A la différence de l'article 29, le bailleur qui demande la résolution du bail à ferme pour un défaut d'autorisation de cession ou sous-location ne sera pas tenu de démontrer un dommage.

Il est également proposé d'insérer un paragraphe 4 pour qu'un changement de propriétaire soit communiqué à l'exploitant. En effet, notamment en cas de succession, les exploitants se retrouvent avec plusieurs propriétaires et c'est également parfois difficile de savoir à qui l'exploitant doit s'adresser.

**Article 22. (Modification de l'article 31)**

La modification a pour objet d'intégrer le cohabitant légal.

**Article 23. (Modification de l'article 34)**

La modification a pour objet d'intégrer le cohabitant légal.

**Article 24. (Modification de l'article 34 bis)**

La modification de l'alinéa 1<sup>er</sup>, a pour vocation de prévoir plus de transparence dans les relations entre bailleur et preneur, au même titre que pour l'écrit obligatoire ou que pour la notification des échanges de parcelles.

La modification de l'alinéa 2 permet de prévoir les modalités d'application de cet article, qui manquaient dans le texte actuel.

## **Article 25. (Modification de l'article 35)**

Le régime du bail à ferme veut favoriser celui qui exploite réellement la terre.  
Pour rappel, la cession du bail par le preneur peut actuellement s'opérer de trois façons :

La première façon est régie par l'article 30 de la loi et soumet la cession à l'accord préalable du bailleur.

La deuxième façon est visée à l'article 34 de la loi et permet au preneur de céder son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, sans l'accord préalable du bailleur.

La troisième façon, enfin, dite cession privilégiée, est régie par l'article 35 de la loi : elle permet également la cession du bail par le preneur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, sans l'accord préalable du bailleur. Les cohabitants légaux ayant été insérés via les propositions de modifications du présent décret.

L'article 35 de la loi suivant les modifications envisagées via le présent projet de décret prévoit qu'une notification de la cession réalisée par le preneur au bailleur fait courir une nouvelle période de bail.

L'article en projet entend désormais subordonner la cession privilégiée à des conditions à remplir dans le chef du cessionnaire, à l'instar de ce qui est exigé pour le cas du congé donné pour exploitation personnelle par le bailleur.

Il est un fait que, en l'état actuel de la législation, le congé donné pour occupation personnelle par le bailleur est une opération rigoureusement encadrée alors que, pour l'heure, la cession privilégiée est une opération parfaitement libre. Or, fondamentalement, ces deux opérations ont ceci en commun qu'elles bouleversent radicalement le contrat. Le congé pour exploitation personnelle du bailleur évince le preneur au profit du bailleur ou de ses proches ; la cession privilégiée substitue au preneur initial un nouveau preneur, qui s'impose au bailleur, renouvellement du bail en sus.

Le régime du bail à ferme cherche à favoriser celui qui exploite réellement la terre. Dans cette perspective, cette forme de parallélisme qu'instaure la disposition en projet au travers des conditions à remplir en cas de cession privilégiée procède d'un juste rééquilibrage des rapports entre le bailleur et le preneur. Cette forme de parallélisme se traduit dans les termes mêmes des conditions, puisque, à défaut d'être identiques car ne réglant pas des situations identiques, elles sont fort similaires.

Ces conditions tiennent en effet, d'une part, aux compétences du cessionnaire, dont on s'attend à ce qu'il soit capable d'assurer une exploitation agricole effective et de qualité et, d'autre part, au respect des surfaces maximales de rentabilité fixées par le Gouvernement.

La Cour constitutionnelle s'est à plusieurs reprises prononcée sur la validité ou l'interprétation des conditions imposées dans le cadre du congé pour exploitation personnelle et partant, sur le principe-même de l'imposition de conditions :

- la validité de l'exclusion du congé pour exploitation personnelle à quelqu'un qui a cessé son activité agricole et qui a donné sa terre à bail ensuite (C.C., n° 133/2007, du 23 novembre 2017) ;
- l'étendue des personnes pouvant bénéficier du congé pour exploitation personnelle (C.C., n° 177/2008, du 3 décembre 2008) ;
- la mise en place d'un âge maximal permettant au bailleur de donner congé pour exploitation personnelle ( C.C., n° 35/2011, du 10 mars 2011) ;
- la mise en place d'une différence de traitement entre les personnes qui exercent l'activité agricole à titre principale et accessoire (C.C., n° 125/99, du 25 novembre 1999).

Par identité de motifs et par analogie, l'on ne voit donc pas que soumettre la cession privilégiée à certaines conditions devrait souffrir d'un quelconque grief tenant à une prétendue discrimination injustifiée. L'on ajoutera que la voie de la cession visée à l'article 34 de la loi demeure ouverte.

Faut-il voir, par la comparaison de la situation du preneur initial avec la situation du preneur cessionnaire privilégié, une forme de réglementation de l'accès à la profession à charge du second à laquelle le premier n'est pas soumis ?

La réponse est assurément négative.

La législation sur le bail à ferme n'a pas d'autre objet que régler les rapports contractuels entre un preneur et un bailleur dans le cadre plus vaste et spécifique d'une politique agricole. L'on rappelle que cette dernière se déroule sur les grands axes suivants, dont certains ont été mis en avant par la Cour constitutionnelle au travers de ses arrêts : la stabilité des exploitations agricoles ; la sécurité d'exploitation; le juste équilibre entre bailleur et preneur ; la protection de la population agricole active, etc. Dans le cadre ainsi tracé, quiconque peut revêtir la qualité de preneur initial et librement passer contrat avec un bailleur lui aussi disposé à passer contrat. En revanche, il est difficilement justifiable qu'un preneur se substitue à un autre pour s'imposer de manière inconditionnelle au bailleur avec le bénéfice d'un renouvellement du bail qui court pour une nouvelle période.

De plus, il est à noter que le principe de l'expérience et / ou d'avoir un diplôme est déjà inscrit dans le processus d'octroi d'aide à l'installation et d'aide à l'investissement sur le territoire de la Région wallonne. Ainsi, l'insertion de ces conditions permettra d'avoir de la cohérence dans les différentes politiques menées en Région wallonne pour l'encadrement des jeunes, l'accès au foncier et l'octroi des aides à l'installation.

Enfin, la cession privilégiée est un mécanisme qui permet de faciliter le renouvellement des générations en agriculture.

**Article 26. (Modification de l'article 36)**

A la demande des représentants des propriétaires, la modification apportée à l'article vise à considérer que si une opposition à une cession privilégiée d'un bailleur est admise par le Juge, cette cession devient nulle et non plus transformée en cession simple.

**Article 27. (Insertion d'un article 36bis)**

Les baux à ferme peuvent faire l'objet d'une cession privilégiée à certaines personnes sans autorisation du bailleur mais moyennant une notification dans les trois mois de la cession.

Un effet de cette notification est de faire courir un renouvellement du bail, en première occupation, au bénéficiaire de la cession privilégiée.

La cession privilégiée est importante pour le preneur en tant que mode de transmission : elle permet de transmettre des exploitations sans les diviser.

Cependant, la cession privilégiée est parfois utilisée de manière abusive par des preneurs pour empêcher certaines ventes.

La modification envisagée met en place une période suspecte, d'une manière similaire à celle qui est d'application en droit des sociétés, créant une inopposabilité au bailleur et au tiers acquéreur de toute cession privilégiée réalisée dans les six mois suivant la notification du bailleur au preneur de son intention de vendre.

En vue de confirmer sur quel bien cette clause anti abus s'appliquera, l'alinéa 1<sup>er</sup> précise que c'est sur le ou les biens sur lesquels un contrat de bail à ferme est en cours.

De plus, il est à noter que la proposition vise l'aliénation d'un droit réel afin de permettre de résoudre la question de la vente ainsi que celle des droits réels démembres.

En vue d'éviter que le bailleur n'utilise trop souvent ce mécanisme en vue de bloquer les cessions privilégiées, ce mécanisme ne peut être opposé au preneur que tous les 3 ans, sauf si un accord intervient entre les parties et ce en vue de garantir la liberté contractuelle entre les bailleurs et les preneurs.

**Article 28. (Modification de l'article 37)**

La modification a pour objet d'intégrer le cohabitant légal.

**Article 29. (Modification de l'article 39)**

La modification a pour objet d'intégrer le cohabitant légal.

**Article 30. (Modification de l'article 41)**

La modification de l'article 41 ne tend pas à changer la vocation successorale du cohabitant légal survivant.

L'article 38 prévoit que le bail continue automatiquement au profit des héritiers et des ayants droit (et notamment des légataires) du preneur et du bailleur.

Son intérêt est de permettre au cohabitant légal survivant, qui serait favorisé par une disposition testamentaire, de pouvoir bénéficier d'un statut équivalent à celui du conjoint survivant.

#### **Article 31. (Modification de l'article 43)**

La modification a pour objet d'intégrer le cohabitant légal.

#### **Article 32. (Modification de l'article 45)**

La réalisation d'un état des lieux est une disposition impérative prévue par l'article 1730 du Code civil. L'obligation d'établir un état des lieux ne concerne donc pas uniquement les baux de résidence principale mais tout bail de droit commun comme, par exemple, un bail de bureau, un bail de garage, ou un bail de location de vacances. A chaque fois le bailleur et le locataire doivent dresser un état des lieux « détaillé contradictoirement et à frais communs ».

La seule exception concerne les baux à ferme, pour lesquels l'article 1730 du Code civil ne s'applique pas.

Dans le cadre des concertations sur la proposition de décret, il est apparu que pour apporter plus de transparence dans le cadre des relations contractuelles entre un bailleur et un preneur, l'état des lieux était un élément important.

Ainsi plusieurs acteurs concernés par la réforme ont souhaité que l'obligation d'avoir un état des lieux des terres soit intégrée dans la réforme lors de l'entrée en jouissance, et ce notamment afin de pouvoir faire la preuve de la dégradation du bien ou de son amélioration. Afin d'inciter les parties à réaliser cette obligation, une présomption irréfragable de conformité de l'état des lieux sur le contenu minimal fixé par le Gouvernement est insérée.

En effet, cet état des lieux peut servir de preuve relativement à l'appréciation du comportement en bon père de famille de l'agriculteur-preneur ainsi que pour déterminer la dégradation du bien (comparaison avec l'état des lieux) causant un dommage au bailleur ainsi que, à l'inverse, permettre au preneur de connaître l'état de la terre à l'entrée en jouissance de la terre. En effet, les propriétaires n'ont pas toujours conscience de l'état de celle-ci.

Cet état des lieux doit à tout le moins concerner les éléments topographiques et les analyses agronomiques de « base » et devra être spécifié dans la législation de manière détaillée. L'objectif de ces analyses est bien de permettre tant au bailleur qu'au preneur de connaître l'état de la terre. Le gouvernement devra prévoir une analyse telle que réalisée d'office par un agriculteur cultivant sa terre en « bon père de famille ». Une analyse réalisée à l'échelle d'une grande parcelle pourra prévaloir dans le cadre d'un état des lieux à réaliser sur une petite partie de la parcelle mise à bail par un petit propriétaire par exemple. Ainsi l'objectif est bien la rationalisation des moyens techniques mis à disposition des agriculteurs.

Il est donc proposé d'habiliter le Gouvernement à prendre sur la base du projet de décret un arrêté d'exécution définissant le contenu minimal que devra comprendre cet état des lieux. A défaut d'état des lieux, deux présomptions joueront.

La première présomption concerne les éléments ne se trouvant pas dans le contenu minimal fixé par le Gouvernement wallon. A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation, mais la preuve contraire pourra être rapportée.

La seconde présomption concerne les éléments qui ont été fixés par le Gouvernement wallon. A leur égard, à défaut d'état des lieux toujours, il existe pour le preneur une présomption irréfragable de conformité d'avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve en fin d'occupation.

En ce qui concerne les baux, à l'exclusion des baux à ferme, la mise en place de ces états des lieux est devenue obligatoire par la modification de l'article 1730 du Code civil opéré par la Loi du 25 avril 2007 portant dispositions diverses.

En ce qui concerne le sort d'un bail en l'absence d'état des lieux d'entrée et sur les situations en cours, l'avis de la Section de législation du Conseil d'Etat mentionne ce qui suit :

« Invitée à préciser ce qu'il adviendrait des conséquences attachées à l'absence d'état des lieux d'entrée lorsque la loi nouvelle sera entrée en vigueur, la déléguée de la ministre a précisé ce qui suit :

*« Il se peut que, contrairement au prescrit légal (parce qu'elles l'oublient ou à cause de réticences dolosives), les parties ne réalisent pas d'état des lieux d'entrée. Dans cette hypothèse, il convient de conserver les conséquences attachées aujourd'hui à l'absence d'état des lieux d'entrée. »*

*Dans ces conditions, il est permis de se demander quelle est l'utilité de rendre obligatoire ces formalités qui peuvent s'avérer relativement coûteuses ».* (Doc. Parl (Ch.), session 2006-2007, 51, n°2873/1, p. 265).

L'analyse de la loi et de la jurisprudence, confirmée par la doctrine sur ce qui précède, démontre qu'aucune situation transitoire concernant les baux en cours n'est à craindre :

1) l'article 1730 du Code civil prévoit qu'un état des lieux « est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation » ; il est à noter que la validité des baux en eux-mêmes n'est pas affectée par une absence d'état des lieux d'entrée; le défaut d'état des lieux d'entrée trouve classiquement une sanction dans la présomption établie à l'article 1731 du Code civil, auquel l'on voudra bien se reporter ;

2) le point précédent est confirmé par Y. Merchiers qui note, suite à un arrêt du 15 septembre 2005 rendu par la Cour de cassation, que « la constatation de l'état du bien loué lors de l'entrée dans les lieux s'opère selon les règles applicables en vertu des articles 1730 et 1731 du Code civil, dans leur version de l'époque, sans qu'il y ait lieu d'avoir égard aux nouvelles règles entrées en vigueur lors de la conclusion d'un second bail couvrant la même occupation »<sup>3</sup> ; les baux en cours sont donc régis par les dispositions applicables au jour de l'entrée dans les lieux.

Dès lors le projet texte se borne à vouloir suivre la même logique.

### **Article 33. (Modification de l'article 47)**

Cette modification insère la figure du cohabitant légal dans la législation du bail à ferme.

### **Article 34. (Modification de l'article 48)**

La loi du 11 août 2017 portant insertion du livre XX "Insolvabilité des entreprises" dans le Code de droit économique entre en vigueur au plus tard le 1er mai 2018 et apporte certains

changements importants en matière de ventes publiques judiciaires (saisies) et amiables à forme judiciaire (ventes en présence d'un mineur, d'un failli,...).

Cette loi ancre notamment la vente interactive dans le Code judiciaire et détermine un cadre en vue de l'organisation de celle-ci.

Le nouvel article 1582 du Code judiciaire exige ainsi que le cahier des charges, à savoir les conditions générales et spéciales de la vente, mentionne le jour de début et le jour de clôture des enchères.

Après la clôture des enchères en ligne, la loi détermine par ailleurs un délai maximum de dix jours ouvrables pour la signature du procès-verbal d'adjudication et la communication en ligne de l'enchère la plus élevée retenue.

Eu égard à ces impératifs, la vente interactive peut être résumée en quatre grandes étapes : la préparation du dossier, la publicité, les enchères en ligne et la phase d'adjudication.

Lors de la préparation du dossier (phase 1), les démarches à accomplir par le notaire demeurent globalement identiques à celles qui s'imposent actuellement dans le cadre d'une vente publique physique. En ce qui concerne le droit de préemption organisé par la loi sur le bail à ferme, les formalités imposées au notaire (notification des lieux, jours, heures de la vente) peuvent être respectées à ce stade.

Durant la phase d'adjudication (phase 4), à l'issue des enchères mais avant la signature du procès-verbal d'adjudication, les bénéficiaires doivent pouvoir exercer leur droit de préemption.

Or, l'exercice dudit droit, tel qu'organisé actuellement par la loi, n'est plus possible dans le cadre de la vente interactive puisqu'il implique une séance de vente « physique ».

Ainsi, sans cette modification, un vide juridique pourrait apparaître.

De ce fait, l'objectif de la modification est essentiellement de moduler les termes qui renvoient uniquement aux ventes « physiques », de faciliter les démarches administratives et de réduire certains délais pour les aligner avec d'autres, permettant ainsi de simplifier la procédure tout en évitant de rallonger inutilement le processus de vente.

#### **Article 35. (Modification de l'article 48bis)**

La modification a pour objet d'intégrer le cohabitant légal et de tenir compte de la modification de l'article 48 concernant les ventes dématérialisées.

#### **Article 36. (Modification de l'article 49)**

La modification de la 1<sup>ière</sup> phrase de cet article 49 de la Loi sur le bail à ferme a pour but de mettre en corrélation cet article avec la modification de l'article 48 de la Loi.

#### **Article 37. (Modification de l'article 52)**

En cas de vente de la terre louée, le preneur bénéficie d'un droit de préemption qui lui donne la possibilité d'acheter en priorité la terre, sauf en cas de vente entre parents et enfants, ou en cas de cession entre copropriétaires.

Dans la pratique, après la signature d'un compromis de vente entre le bailleur et un acheteur potentiel différent du preneur, le notaire envoie au preneur le contenu de la convention de vente, seul le nom de l'acheteur ne figure pas dans cet envoi.

Ainsi, le preneur doit indiquer s'il exerce son droit de préemption en achetant dans les mêmes conditions.

Si le preneur préempte, le bailleur n'a pas d'alternative et doit vendre au preneur. Ce dernier doit exploiter la terre durant cinq ans minimum.

Le preneur peut aussi céder son droit de préemption à un « sponsor ». Ce « sponsor » peut alors ainsi acquérir la terre et laisser le preneur sur la parcelle ainsi achetée. Cette règle a ainsi mené à des abus. Dans ce cas également, le bailleur n'a pas d'alternative (articles 8bis, 52, 1<sup>o</sup>bis, et 57bis de la Loi relative au bail à ferme). L'article 48 de la Loi relative au bail à ferme prévoit aussi une disposition similaire en cas de vente publique.

Dans le cadre des concertations, la possibilité de prévoir une exception au droit de préemption dès que le preneur bénéficie de la pension de retraite est régulièrement revenue.

La modification proposée avec l'insertion du point 1*bis* rencontre cette préoccupation.

Les modifications à l'article 52.1 et 2 ont pour objet d'intégrer le cohabitant légal.

#### **Article 38. (Modification de l'article 54)**

La modification a pour objet d'intégrer le cohabitant légal.

#### **Article 39. (Modification de l'article 55)**

Actuellement, en cas d'aliénation du bien loué, le tiers acquéreur est subrogé de plein droit dans les droits et obligations du bailleur. C'est-à-dire que le bail à ferme antérieur à l'aliénation du bien loué est opposable de plein droit à l'acquéreur.

La modification proposée envisage d'insérer un système différent, ne subrogeant plus de plein droit l'acquéreur dans les droits et obligations du bailleur. Ce système est similaire à celui en vigueur pour les baux de résidence principale (article 9 de la loi sur les baux de résidence principale ; article 63 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation).

Lorsque le bail a une date certaine antérieure à l'aliénation de la terre affermée, l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur, malgré toute clause prévoyant contractuellement une faculté d'expulsion (cette dernière précision est une dérogation à l'article 1743 du Code civil).

L'acquéreur est également subrogé dans les droits et obligations du bailleur, même si le bail n'a pas une date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis un an au moins. Dans ces cas, l'acquéreur pourra mettre fin au bail à ferme à tout moment, selon les

motifs et condition de l'article 7 de la loi relative au bail à ferme. Un congé de six mois devra être donné au preneur, dans les trois mois de la passation de l'acte authentique d'aliénation de la propriété. Ce délai de trois mois est prévu à peine de déchéance. Le congé de six mois pourra être prolongé afin de permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

Dans les autres cas, l'acquéreur n'est pas subrogé dans les droits et obligations du bailleur, et partant, le bail à ferme n'est pas opposable à l'acquéreur.

#### **Article 40. (Modification de l'article 57).**

La modification apportée vise l'envoi au sens de l'article 1/2 nouveau inséré par le présent décret.

De plus cette modification permettra de viser les notifications dématérialisées notamment en cas de vente publique dématérialisée et ce afin de tenir compte de la modification envisagée à l'article 48 de la Loi sur le bail à ferme.

La liste a été adaptée pour tenir compte du nouvel article 36/1.

#### **Article 41. (Modification de l'article 57bis)**

La présente modification permet au bailleur ou au notaire, pour l'application du droit de préemption, d'interroger le preneur qui a atteint l'âge de la pension sur le fait qu'il bénéficie ou non d'une pension de retraite ou de survie.

La demande se fait par envoi au sens de l'article 1ter nouveau, inséré par l'article 2 du présent décret.

Le preneur est présumé bénéficiaire d'une pension de survie ou de retraite s'il ne rapporte pas la preuve qu'il est encore en activité ou ne précise pas une des personnes visées à l'article 34 comme pouvant poursuivre son exploitation. Le délai imparti au preneur à cette fin est de deux mois.

#### **Article 42. (Modification de l'article D.54 du Code Wallon de l'Agriculture)**

Cette modification est le corollaire de l'article 3 de la Loi relative au bail à ferme.

Le bail à ferme étant essentiellement oral à l'heure actuelle, la généralisation de l'écrit couplée à la communication des éléments essentiels qu'il doit comporter permettront de disposer d'une image fidèle et complète utile à conduire la politique foncière agricole en Région wallonne.

L'Observatoire foncier ayant déjà pour rôle de rendre un rapport sur les mutations immobilières du foncier agricole wallon, il est donc proposé d'élargir son champ d'action au bail à ferme.

L'obligation de communication à l'Observatoire foncier pèse sur les parties, la plus diligente d'entre elles pouvant y satisfaire. Les données peuvent être contenues dans un acte sous seing privé, ce qui devrait être le plus courant, dans un acte en tenant lieu, par exemple un jugement, ou dans un acte authentique. Dans ce dernier cas, s'il s'agit d'un acte notarié, le notaire devra

assurer la communication pour le compte des parties, sans que cette obligation à charge du notaire décharge les parties de l'obligation qui pèse au premier chef sur elles.

La communication de l'état des lieux suivant la même voie, si ce n'est que, l'état des lieux n'étant pas nécessairement concomitant à l'acte authentique, il ne peut pas être demandé au notaire qui a achevé sa mission d'en assurer après coup la communication.

L'obligation de communication figure dans le Code wallon de l'Agriculture et non dans la loi sur le bail à ferme pour plusieurs motifs. Un premier motif tient au regroupement, dans le Code wallon de l'Agriculture, des dispositions relatives au rapportage. Un deuxième motif est que l'obligation de communication peut être assortie d'une sanction (voy. *infra*).

#### **Article 43. (Modification de l'article D. 357 du Code Wallon de l'Agriculture)**

La modification proposée répond de la nouvelle compétence de l'observatoire foncier en matière de baux à ferme prévue à l'article D.54 du Code wallon de l'agriculture.

L'habilitation au Gouvernement d'arrêter la liste des données complémentaires et de définir les modalités de notification s'étend désormais aux données relatives aux baux à ferme, qu'ils soient conclus par acte authentique ou sous seing privé.

#### **Article 44. (Insertion d'un article D.357/1 du Code Wallon de l'Agriculture)**

L'insertion d'un article D.357/1 dans le Code wallon de l'agriculture permet à l'observatoire foncier d'exploiter les données relatives aux baux à ferme récoltées et l'oblige à la réalisation d'un chapitre sur l'évolution du bail à ferme en Région wallonne dans le rapport prévu à l'article D.357, § 2, du Code wallon de l'agriculture.

#### **Article 45. (Modification de l'article D. 398 du Code wallon de l'agriculture)**

Comme annoncé sous le commentaire de l'article 37 (Modification de l'article D.54 du Code Wallon de l'Agriculture), le défaut de communication des informations visées à l'article D.54 du Code wallon de l'agriculture par les parties constitue une infraction de quatrième catégorie. Le défaut de communication de l'état des lieux est également sanctionné.

#### **Article 46. (Insertion d'un article 3/1 dans le décret limitant les fermages)**

La modification envisagée cherche à encourager la conclusion de baux de longue durée, voire des baux de fin carrière, sinon d'emblée, du moins dans les faits. L'on peut renvoyer au dispositif dont le tableau qu'il présente paraît dispenser de plus amples commentaires.

#### **Article 47. (Insertion d'un article 4/1 dans le décret limitant les fermages)**

Il s'agit d'une reprise de l'article 7 de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages dans le décret du 20 octobre 2016.

Cette disposition vise les biens des pouvoirs publics pouvant faire l'objet de concessions, c'est-à-dire, au premier chef, les biens ressortissant au domaine public. En règle, ces derniers ne peuvent pas faire l'objet d'un bail à ferme.

La Cour de cassation a considéré que sont du domaine public, les biens qui y sont rangés par une loi particulière ou affectés de manière indistincte à l'usage de tous<sup>7</sup>. En règle, l'affectation des biens au domaine public nécessite une décision expresse<sup>8</sup>. Une sortie des biens du domaine public implique soit une décision expresse de l'autorité compétente, soit un acte qui suppose de manière nécessaire et non-équivoque cette désaffectation.

La jurisprudence a eu l'occasion de préciser à plusieurs reprises que les dispositions de la Loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages s'appliquent aux sarts communaux. Pour clarifier les choses, il est proposé que le nouvel article commenté vise *expressis verbis* les sarts communaux.

Il est également profité de cet article pour ajouter la notion de la location des biens communaux tels que repris à l'article 542 du Code civil

#### **Article 48. (Insertion d'un article 4/2)**

Il s'agit d'une reprise de l'article 4, 5°, de 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.

#### **Article 49. (Modification de l'article 628 du Code judiciaire)**

L'article 628, 15°, du Code judiciaire est rédigé comme suit :

« *Est seul compétent pour connaître de la demande :*

(...)

*le juge du siège de l'exploitation du preneur si le siège de l'exploitation se trouve en Belgique, le juge de la situation du bien loué si le siège de l'exploitation se trouve à l'étranger, lorsqu'il s'agit de contestations en matière de bail à ferme ».*

Cette disposition est impérative. En cas de litige, l'exception d'incompétence territoriale doit toutefois être soulevée *in limine litis*, c'est-à-dire dès le début du litige et avant tout autre moyen. A défaut et sauf accord des parties, le juge de paix, même incompetent, demeurera saisi du litige.

La *ratio legis* de cette disposition est la protection du preneur dont les terres pourraient se trouver éloignées du centre de ses affaires. Les Régions ne sont pas compétentes pour modifier le Code judiciaire, sauf sur la base des pouvoirs implicites, ce qui est admis par la Cour constitutionnelle (voy. l'avis du Conseil d'Etat n°58.804/1, du 18 février 2016, sur une proposition de décret de la Région flamande « *houdende huur van korte duur voor handel en ambacht* » (Parl. Fl., 598(2015-2016), n°2, pages 8 à 10 et références citées).

---

<sup>7</sup> Cass., 14 juin 1960, *J.T.*, 1961, p.222, cité par P. GOFFAUX, *Dictionnaire élémentaire de droit administratif*, p. 91.

<sup>8</sup> P. GOFFAUX, *ibid.*, p.95 ; Cass., 17 octobre 2014, *T.B.O.*, 2015, p.132.

Le critère de rattachement wallon s'impose en raison de l'exclusivité de la compétence territoriale des Régions : un bail à ferme relatif à un bien situé sur le territoire wallon n'est pas régi par un autre droit que par le droit wallon, sauf le droit fédéral pour ce que le droit wallon ne régirait pas.

Il fait donc sens que le juge qui aura à connaître du droit wallon du bail à ferme pour des biens se situant sur le territoire wallon soit le juge qui, lui aussi, se situe sur le territoire wallon. Ce juge sera le mieux à même d'appliquer le droit du bail à ferme nouvellement régionalisé. La compétence judiciaire doit ici suivre la compétence matérielle. La disposition proposée est donc nécessaire et elle ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les compétences fédérales, dès lors qu'elle se limite au cas du propriétaire dont le siège social n'est pas situé en Région wallonne. La compétence de la Région wallonne pour apporter cette modification est donc établie dans le cadre des pouvoirs implicites car elle est nécessaire, a une incidence marginale sur les compétences fédérales et se prête à un régime différencié.

#### **Article 50. (Dispositions transitoires)**

En règle, le droit nouveau s'applique immédiatement aux situations en cours.

L'article 3 contient l'obligation d'un contrat de bail qui soit écrit et fonde la faculté pour la partie la plus diligente de forcer l'écrit par l'intermédiaire du juge. Cette disposition contient également les mentions obligatoires dans l'écrit portant le bail à ferme.

L'article 3 est applicable aux contrats à conclure.

Toutefois, il convient de s'écarter de cette règle pour que la loi s'appliquant aux congés antérieurs à l'entrée en vigueur du présent décret demeure celle applicable au moment de leur notification. Un congé notifié avant l'entrée en vigueur du présent décret est donc régi par les dispositions antérieures au présent décret et toutes ses conséquences avec lui ;

De surcroît, dans le cas où les parties à un contrat ne profiteraient pas de l'entrée en vigueur du décret pour prévoir un écrit, la disposition prévoit que les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent décret restent valablement conclus jusqu'à un changement dans l'exécution des obligations liées au contrat qui engendrerait un écrit tel que prévu par le projet de décret (cession privilégiée).

A noter que le dernier alinéa prévoit pour un bail ou une cession simple conclu moins de 18 ans avant l'entrée en vigueur du décret que le bail se poursuit pour une période permettant encore une exécution du bail pour une durée permettant d'aller jusqu'à 36 ans.

La cession simple ne fait pas courir un nouveau bail. Dès lors, sans cette disposition, la cession simple aurait pu produire ses effets uniquement pour 18 ans. Alors qu'un jeune ayant bénéficié d'une cession simple plutôt que d'une cession privilégiée ne sera pas sur un même pied d'égalité suivant les nouvelles dispositions relatives aux baux. En effet, la cession privilégiée fait courir un nouveau bail.

#### **Article 51. (Disposition transitoire pour l'entrée en vigueur de l'article relatif à la majoration des fermages)**

La présente réforme prévoit une majoration des fermages pour les baux classiques qui ont déjà été exécutés pour une période de 18 ans ou de 27 ans.

Cette majoration ne vaudra que pour les baux conclus par écrit après l'entrée en vigueur du présent décret.

#### **Article 52. (Abrogation de la Loi du 4 novembre 1969)**

Cet article propose d'abroger la Loi du 4 novembre 1969 puisque l'ensemble de ces dispositions via le présent projet de décret trouveront un pendant dans le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages.

De manière plus spécifique, l'abrogation de l'article 6 de la Loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages se justifie par la mise en place d'une nouvelle procédure d'attribution des baux à ferme par l'Etat, les Communautés, les Régions, les Provinces, les Communes et les établissements publics aux particuliers (Article 18 nouveau de la section III du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil).

#### **Article 53. (Entrée en vigueur)**

Cet article confirme que le présent décret entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Toutefois, pour les dispositions limitativement énumérées au paragraphe 2, le gouvernement déterminera l'entrée en vigueur de ces articles, s'il échet article par article.

Cette habilitation est conférée au Gouvernement afin de garantir la sécurité juridique des modifications qui seront apportées par la suite puisque pour l'application de ces nouvelles normes, un arrêté d'exécution est nécessaire.

Ainsi, l'entrée en vigueur différée permettra au Gouvernement wallon d'analyser de manière appropriée et précise afin de mettre en place un dispositif le plus adéquat possible.

Le dernier alinéa permet de tenir compte de la modification opérée par le Code des sociétés et associations qui interviendra ultérieurement à l'adoption du Code par le Parlement Fédéral.