

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/el/arrete/2019/06/20/2019015074/justel>

Dossier numéro : 2019-06-20/19

Titre

20 JUIN 2019. - Arrêté du Gouvernement wallon déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme

Source : SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

Publication : Moniteur belge du 08-11-2019 page : 104363

Entrée en vigueur : 01-01-2020

Table des matières

[CHAPITRE Ier.](#) - Définitions et champ d'application

Art. 1

[CHAPITRE II.](#) - Modèles-types de contrats de bail et certificats d'études et diplômes à orientation agricole

Art. 2-3

[CHAPITRE III.](#) - Etat des lieux

Art. 4-5

[CHAPITRE IV.](#) - Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et la lutte contre les risques naturels ainsi que le maintien des haies, chemins, buissons et arbres

[Section 1re.](#) - Clauses visant le maintien et les modalités d'entretien des éléments topographiques en vertu de l'article 24, § 1er, alinéa 2, 2° et 4°, de la loi sur le bail à ferme

Art. 6-8

[Section 2.](#) - Clauses visant à lutter contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles

Art. 9-10

[CHAPITRE V.](#) -- Clauses visant à préserver le bien, son environnement, ou visant à atteindre les objectifs et les fonctions de l'agriculture de l'article D.1 du Code wallon de l'Agriculture

[Section 1re.](#) - Propriétaires publics, sociétés de droit public, associations et sociétés coopératives au sens de l'article 24, § 1er, alinéa 3, de la loi sur le bail à ferme

Art. 11-16

[Section 2.](#) - Clauses visant à préserver le bien, son environnement, ou visant à atteindre les objectifs et les fonctions de l'agriculture de l'article D.1 du Code wallon de l'Agriculture

[Sous-section 1re.](#) - Clauses portant sur le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe

Art. 17-20

[Sous-section 2.](#) - Clauses visant l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale

Art. 21

[Sous-section 3.](#) - Clauses visant la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants

Art. 22

[Sous-section 4.](#) - Clauses visant la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires

Art. 23-24

[Sous-section 5.](#) - Clauses visant l'interdiction de drainage et de toutes autres formes d'assainissement

Art. 25-27

[CHAPITRE VI.](#) - Dispositions finales

Art. 28-29

Texte

[CHAPITRE 1er.](#) - Définitions et champ d'application

Article [1er](#). Pour l'application du présent arrêté, l'on entend par :

1° l'abreuvoir : tout dispositif placé de manière permanente dans une prairie permettant l'abreuvement du bétail tel qu'une pompe à museau ou un bac avec ou sans dispositif complémentaire, quel que soit leur mode d'alimentation ;

2° l'arbre : tout arbre, isolé ou non, le cas échéant d'espèce indigène, se distinguant de l'arbuste par sa hauteur et dont le tronc se ramifie pour former une couronne, sauf en cas de taille ;

3° l'arbre fruitier de haute tige : l'arbre destiné à la production de fruits tel que pommier, poirier, prunier, griottier, cerisier, pêcher, cognassier, néflier, noyer, châtaignier ;

4° l'alignement d'arbres : le linéaire d'arbres de plus de deux mètres de haut et espacés entre les pieds de moins de dix mètres ;

5° les bosquets et les arbres en groupe : les bosquets et les groupes d'arbres dont les couronnes se chevauchent et forment un couvert, composés de plantes ligneuses majoritairement indigènes, soit arbres, buissons ou arbustes, de plus de dix mètres de largeur, couvrant une superficie minimale d'un are ;

6° le buisson : un petit îlot d'arbustes, le cas échéant d'une espèce indigène, d'une hauteur inférieure ou égale à un mètre cinquante, isolé de tout autre élément ;

7° la clôture : tout dispositif artificiel placé dans le but d'empêcher la sortie du bétail d'une prairie ;

8° le cours d'eau : le cours d'eau au sens de l'article D. 2, 19bis, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau ;

9° le cours d'eau non classé : le cours d'eau non classé au sens de l'article D.2, 19ter, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau ;

10° le fossé : une dépression naturelle ou aménagée d'une largeur maximale de deux mètres et destinée à l'écoulement d'eau, à l'exception des éléments dont la structure est en béton ;

11° la haie : un tronçon continu ou discontinu, d'arbres ou d'arbustes, d'une largeur maximale n'excédant pas dix mètres au pied ;

12° la loi sur le bail à ferme : la section 3, " Des règles particulières aux baux à ferme " du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, du Code civil ;

13° la mare : une étendue d'eau libre ou stagnante dans une dépression naturelle ou artificielle et présente sur une parcelle entre le 1er novembre et le 31 mai inclus, à l'exclusion des réservoirs en béton ou en plastique ;

14° le Ministre : le Ministre qui a l'agriculture dans ses attributions ;

15° le pierrier : une surface minérale avec moins de dix pourcents de couverture herbacée ;

16° la prairie à haute valeur biologique : la prairie bénéficiant d'un avis d'expert au sens de l'article 12 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 septembre 2015 relatif aux aides agro-environnementales et climatiques ;

17° la prairie permanente : les terres consacrées à la production d'herbe ou d'autres plantes fourragères herbacées qui ne font pas partie du système de rotation des cultures d'une exploitation depuis cinq ans au moins ; d'autres espèces adaptées au pâturage comme des arbustes ou des arbres peuvent être présentes, pour autant que l'herbe et les autres plantes fourragères herbacées restent prédominantes ;

18° la prise d'eau : l'ouvrage de prise d'eau au sens de l'article D.2, 95°, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau ;

19° le talus : la partie de sol en forte pente, d'une hauteur supérieure ou égale à cent centimètres et d'une pente supérieure à trente pourcents sur une longueur à la base de minimum de cinq cents centimètres ;

20° les zones humides : la zone prairiale généralement saturée en eau, sans drainage ni curage, d'une superficie minimale de 25 m² présentant une végétation caractéristique des zones humides de type joncs, baldingère, massettes, roseaux, reine des prés, populage, ou des habitats relevant des typologies WalEunis suivantes : D1.1 Tourbières hautes, D1.2 Bas marais acides, D2.3 Tourbières de transition et tremblantes, D4.1 Bas marais alcalins, D5.1 Roselières sèches, D5.2 Magnocariçaies et cladiaies, D5.3 Jonchaies, E1.71 Nardaies méso-hygrophiles, E2.11ba Prairies permanentes peu ou pas fertilisées à joncs, E3.4 Prairies humides mésotrophes et eutrophes, E3.5 Prairies humides oligotrophes, E5.4 Mégaphorbiaies et ourlets nitrophiles et F4.1 Landes humides à paratourbeuses.

CHAPITRE II. - Modèles-types de contrats de bail et certificats d'études et diplômes à orientation agricole

Art. 2. Le Ministre peut arrêter les modèles-type de contrat de bail visés à l'article 3, § 1er, alinéa 5, de la loi sur le bail à ferme.

Art. 3. Les certificats d'étude et les diplômes à orientation agricole visés à l'article 35, alinéa 4, de la loi sur le bail à ferme sont définis par le Ministre.

CHAPITRE III. - Etat des lieux

Art. 4. L'état des lieux d'entrée prévu à l'article 45, 6., de la loi sur le bail à ferme comporte au minimum :

- 1° la date à laquelle l'état des lieux est établi ;
 - 2° l'identité et la qualité des parties présentes à l'état des lieux ou de leur mandataire ;
 - 3° si la date de l'établissement de l'état des lieux est postérieure à la date d'enregistrement du bail ou de notification du bail à l'observatoire du foncier agricole, les données visées à l'article 3, § 1er, de la loi sur le bail à ferme ;
 - 4° la description et la situation des équipements naturels, en ce compris les arbres, les arbres fruitiers de haute tige, les alignements d'arbres, les bosquets et les arbres en groupe, les buissons, les cours d'eau, les cours d'eau non classés, les fossés, les haies, les mares, les pierriers, les talus et les zones humides ;
 - 5° la culture ou le couvert végétal présent sur la parcelle lors de l'établissement de l'état des lieux et, s'il est connu, l'historique des cultures ou du couvert végétal présent sur la parcelle dans les cinq ans avant l'établissement de l'état des lieux ;
 - 6° la description et la situation des équipements artificiels ainsi que leur état général d'entretien, en ce compris les abreuvoirs, les abris, les clôtures, les drains, les murets, les prises d'eau ;
 - 7° le relevé des analyses de sols relatives au pH dans une solution de chlorure de potassium et aux teneurs en phosphore, en potassium, en carbone organique ;
 - 8° la description des bâtiments tels que le corps de logis, les éléments historiques, les étables, les hangars, les locaux affectés à la diversification, les locaux techniques, les murs et portes d'enceinte, les stockages couverts ou ouverts, ainsi que leur état général d'entretien, la date de construction et la mention de leur propriétaire ;
 - 9° la description et le relevé des zones particulières au sens du Code du Développement territorial, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau ou de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
 - 10° la mention des différents permis et certificats à disposition du propriétaire ;
 - 11° le lieu et date de signature ;
 - 12° les signatures précédées de la mention manuscrite " lu et approuvé " des parties présentes ou de leur mandataire ;
 - 13° la signature du ou des auteurs éventuels chargés des constatations.
- Le Ministre peut arrêter un modèle-type d'état des lieux.

Art. 5. Les protocoles des analyses visées à l'article 4, alinéa 1er, 6°, respectent le compendium wallon des méthodes d'échantillonnage et d'analyses visé à l'article 18, § 2, du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

CHAPITRE IV. - Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et la lutte contre les risques naturels ainsi que le maintien des haies, chemins, buissons et arbres

Section 1re. - Clauses visant le maintien et les modalités d'entretien des éléments topographiques en vertu de l'article 24, § 1er, alinéa 2, 2° et 4°, de la loi sur le bail à ferme

Art. 6. Les parties à un contrat de bail à ferme peuvent conclure une clause prévoyant le maintien des éléments topographiques décrits dans l'état des lieux tels que :

- a) les abreuvoirs ;
- b) les arbres isolés ou en groupe ;
- c) les arbres fruitiers de haute tige ;
- d) les alignements d'arbres ;
- e) les bosquets ;
- f) les buissons ;
- g) les chemins ;
- h) les clôtures ;