

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decret/2019/05/02/2019015073/justel>

Dossier numéro : 2019-05-02/90

Titre

2 MAI 2019. - Décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme

Source : SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

Publication : Moniteur belge du 08-11-2019 page : 104322

Entrée en vigueur : 01-01-2020

Table des matières

[CHAPITRE Ier.](#) - Modifications de la section 3 (" Des règles particulières aux baux à ferme ") du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil

Art. 1-43

[CHAPITRE II.](#) - Modifications du Code wallon de l'Agriculture

Art. 44-47

[CHAPITRE III.](#) - Modifications du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages

Art. 48-51

[CHAPITRE IV.](#) - Dispositions transitoires et abrogatoires

Art. 52-55

Texte

[CHAPITRE Ier.](#) - Modifications de la section 3 (" Des règles particulières aux baux à ferme ") du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil

Article [1er](#). Dans l'article 2 de la section 3 (" Des règles particulières aux baux à ferme ") du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, 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. 2.](#) Dans la même section, il est inséré un article 2bis rédigé comme suit :

" Art. 2bis. Au sens de la présente section, l'on entend par :

1° les cohabitants légaux : les cohabitants légaux au sens de l'article 1475 du Code civil dont la cohabitation connaît une durée ininterrompue d'au moins deux ans avant la survenance des événements suivants :

- a) aux articles 7, 8, 8bis et 11bis, la date à laquelle le congé est notifié au preneur;
- b) à l'article 31, la date à laquelle le contrat de sous-location est conclu;

- c) aux articles 34 et 35, la date à laquelle le contrat de cession est conclu;
 - d) à l'article 37, la date à laquelle le juge est saisi de l'opposition au renouvellement du bail conformément à l'article 36;
 - e) aux articles 39, 41 et 43, la date du décès du preneur;
 - f) 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;
 - g) à l'article 48bis, la date à laquelle le contrat de cession de l'exploitation est conclu;
 - h) à l'article 52, la date à laquelle le contrat de vente est conclu;
 - i) à l'article 54, la date à laquelle le contrat de cession du bien ou de l'exploitation est conclu;
- 2° la cession privilégiée : la cession d'un bail à ferme opéré dans le respect de l'article 35 et qui aboutit à un renouvellement du bail. "

Art. 3. Dans la même section, il est inséré un article 2ter rédigé comme suit :

" Art. 2ter. Tout envoi en vertu d'une des dispositions de la présente section est considéré avoir date certaine lorsque la date de sa réception peut être prouvée et lorsqu'il revêt une des formes suivantes :

- 1° le courriel daté et signé;
- 2° le recommandé postal;
- 3° les envois par des sociétés privées contre accusé de réception;
- 4° le dépôt d'un acte contre récépissé.

L'envoi se fait au plus tard le jour de l'échéance du délai. "

Art. 4. L'article 3 de la même section, modifié par la loi du 7 novembre 1988, est remplacé par :

" Art. 3. § 1er. Tout bail tombant sous la présente section ainsi que sa modification ou sa reconduction expresse, 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, leur dénomination, leur siège social et, s'ils sont connus, leur numéro de producteur et leur numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique, ainsi que l'identité des personnes habilitées à les représenter;

2° la date de prise de cours;

3° la durée du bail 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 ainsi que la Région agricole dans laquelle se situe chaque parcelle.

Concernant l'alinéa 1er, 1°, lorsqu'un numéro d'entreprise ou un numéro de producteur n'a pas encore été attribué à une partie, cette partie transmet ce numéro d'entreprise ou ce numéro de producteur dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et 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. Pour l'application du paragraphe 1er, alinéa 3, la preuve de l'existence du bail peut être fournie par toutes voies de droit. De plus, l'exploitant a la faculté de prouver l'existence du bail en produisant une preuve d'offre personnelle de paiement du fermage, conformément à l'article 23, alinéa 3, contre laquelle le bailleur n'a pas réagi dans un délai de six mois, prenant cours au moment de l'offre, par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent.

Elle doit être confirmée dans les quinze jours par un envoi dans lequel mention est faite de l'existence d'un bail ainsi que de l'année et de la parcelle concernées par le paiement.

Cette lettre confirmative 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 sauf si, dans un délai de six mois prenant cours à la date de la réception de l'offre personnelle de paiement du fermage, le bailleur entame une procédure en conciliation devant le juge de paix compétent.

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.

S'il existe un écrit autrement formulé, celui qui exploite un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail et des conditions par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

§ 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 par périodes successives de neuf ans mais dans la limite de trois prolongations, même si la durée de la première période a excédé neuf ans. 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 ou cession privilégiée ne peut intervenir durant cette tacite reconduction. Par dérogation à l'article 43, le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits. ".

[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 1er, 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 1er, 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. Ce délai est prolongé pour permettre 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 :

1° contient l'identification de la parcelle visée par la vente;

2° 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 47 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 aux cohabitants légaux " sont insérés entre les mots " ou aux conjoints " et les mots " desdits descendants ou enfants adoptifs ";

d) les mots " ou 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.](#) L'article 8 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988 et modifié par la loi du 13 mai 1999, est remplacé par :

" Art. 8. § 1er. 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.

Les dispositions de l'article 7, 1°, alinéa 2, sont d'application.

§ 2. 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 1er, sont d'application.

Au terme du bail, le bailleur peut également mettre fin à tout ou partie du bail en vue d'aliéner les biens.

La sous-location et la cession de bail sont possibles conformément aux articles 30, 31, 32, 34 et 34bis sans que la période fixe ne puisse toutefois être dépassée.

Sous réserve du présent paragraphe, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail d'au moins 27 ans.

Lorsque le preneur est laissé dans les lieux après la durée mentionnée à l'alinéa 1er, 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 ou cession privilégiée ne peut intervenir durant cette tacite reconduction. Lorsque le décès du preneur intervient durant cette tacite reconduction, par dérogation à l'article 43, le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits.

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

§ 3. Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent conclure un bail de carrière.

Le bail de carrière 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. Cette période déterminée comporte au minimum vingt-sept ans. Au cas où il y a plusieurs preneurs, la période déterminée est calculée sur base de l'âge du copreneur le moins âgé.

Au terme d'un bail 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 sont possibles conformément aux articles 30, 31, 32, 34 et 34bis sans que la période déterminée ne puisse toutefois être dépassée.

Si le preneur est laissé en possession du bien après l'expiration du bail de carrière, le bail de carrière se poursuit tacitement d'année en année. Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir durant cette tacite reconduction. Par dérogation à l'article 43, le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits.

Sous réserve des alinéas précédents, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail de carrière.

§ 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 sans motif, 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 motifs suivants :

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

2° en attente de la fin des études agricoles préparant à la reprise d'exploitation d'un descendant du bailleur souhaitant devenir agriculteur;

3° en attente de l'installation effective d'un descendant du bailleur dans les 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 1er, 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 1er et 3, le bail de courte durée conclu pour l'un des motifs 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 1er, 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, la cession de bail ainsi que le droit de préemption, prévus aux articles 30, 31, 32, 34, 35 et 47 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 1er, d'un commun accord entre les parties au bail, le bail se poursuit d'année en année par tacite reconduction entre les mêmes parties au bail à ferme. Par dérogation à l'article 43, le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits. "

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

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

" Si le preneur ayant 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, 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 1er et 2 :

" Les personnes mentionnées à l'article 34 et indiquées par le preneur en application de l'alinéa 1er 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 au moment du congé.

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 remplacés par les mots " l'alinéa 1er ";

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 du présent article " 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° l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

" Toutefois, le motif du congé consistant en l'exploitation personnelle n'est pas invoqué au profit de personnes qui auraient atteint ou, s'il s'agit de personnes morales, dont les organes ou dirigeants responsables auraient atteint l'âge légal de la pension au moment de l'expiration du préavis. Cette limite est avancée de cinq ans lorsque le bénéficiaire du congé n'a jamais été exploitant agricole pendant au moins trois ans. Ne peut davantage invoquer ce motif celui qui, après la cessation de son exploitation agricole, l'a donnée à bail, sauf si le congé est donné au profit de l'un de ses proches visés aux articles 7, 1°, et 8, § 1er, et à condition que le bénéficiaire du congé n'ait pas pris part à la décision d'abandon de l'exploitation et de concession du bail. ";

2° 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 des 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 la même section, il est inséré un article 10bis rédigé comme suit :

" Art. 10bis. Pour l'application de la présente section, l'exploitation à titre d'associé gérant d'une SNCEA, d'associé commandité d'une SCommEA, d'administrateur d'une SRLEA ou d'administrateur d'une SCEA, est assimilée à l'exploitation personnelle. Cette règle s'applique tant au preneur qu'au bailleur, dont les droits et obligations subsistent intégralement.

En cas d'apport de la propriété, du droit d'usage ou du droit de jouissance du bien loué par le bailleur dans une SNCEA, une SCommEA, d'une SRLEA ou d'une SCEA, cette société ne peut donner le congé que si le bailleur-apporteur, son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou ceux de son cohabitant légal, ont, selon le cas, le statut d'associé gérant, d'associé commandité ou d'administrateur dans la société. ".

[Art. 13.](#) Dans l'article 11 de la même section, remplacé par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées :

1° au 1. la phrase " Ce délai sera prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante. " est remplacée par la phrase " Le bail est prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante. ";

2° il est inséré un 1/1 rédigé comme suit :

" 1/1. Dans le cas visé à l'article 6, § 4, le congé est notifié au preneur au moins six mois avant la vente. ";

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