

Coordination officieuse

21 mars 1804 - Section 3 - [Des règles particulières aux baux à ferme] - Extrait du Code civil - Livre III - Titre VIII - Chapitre II - art. 1763 à 1778octies [Loi 04.11.1969]

modifiée :

par la loi :

- du 4 novembre 1969 : CODE CIVIL LIVRE III TITRE VIII CHAPITRE II SECTION 3 :

Des règles particulières aux baux à ferme (M.B. 25.11.1969)

- du 23 novembre 1978 insérant un article 11bis dans 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 et modifiant l'article 52 de la même loi (M.B. 13.12.1978)

- du 7 novembre 1988 modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages (M.B. 06.12.1988)

- du 13 mai 1999 visant à encourager la conclusion de baux à ferme longue durée (M.B. 03.07.1999)

- du 3 mai 2003 modifiant les articles 9 et 12.6 de la loi sur le bail à ferme (M.B. 30.06.2003)

par le décret :

- du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme (1) (M.B.

08.11.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception)

[Art. 1763 à 1778octies] [Loi 04.11.1969]

§ 1^{er}. - Des baux à ferme

[Article 1^{er}.](1) [Tombent sous l'application de la présente section :

1° les baux de biens immeubles qui, soit dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord des parties en cours de bail, sont affectés principalement à son exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

Par " exploitation agricole " on entend l'exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente;

2° l'occupation de biens immeubles tels que prévus au paragraphe précédent au moyen de la constitution d'usufruit entre vifs par la volonté de l'homme et pour une durée déterminée.

Les dispositions du livre II, titre III, du Code civil ne s'appliquent pas au droit ainsi octroyé.](2)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988]

[Art. 2.] (1)[Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

1° les baux ayant pour objet des biens immeubles affectés à l'engraissement industriel et à l'élevage industriel, indépendamment de toute exploitation agricole;

2° 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;

3° les conventions qui concernent des terrains dont la jouissance est laissée par le propriétaire, l'usufruitier ou le preneur à leur personnel comme accessoire d'un contrat de travail;

4° les conventions conclues entre l'exploitant d'un bien rural et le propriétaire ou l'usufruitier lorsqu'elles prévoient une participation substantielle de la part des derniers nommés dans les pertes éventuelles et un apport d'au moins la moitié du matériel et du bétail ainsi que de tous les investissements nouveaux qui deviendraient nécessaires;

5° les conventions visant la création d'une société agricole qui serait normalement soumise aux dispositions de la présente section mais qui aurait été créée pour une durée d'au moins 27 ans;

6° les conventions concernant la récolte fruitière des vergers de haute tige.](2)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988]

[Art. 2.] (1)[Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

1° les baux ayant pour objet des biens immeubles affectés à l'engraissement industriel et à l'élevage industriel, indépendamment de toute exploitation agricole;

2° les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'exploitant [agricole](3) 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;

3° les conventions qui concernent des terrains dont la jouissance est laissée par le propriétaire, l'usufruitier ou le preneur à leur personnel comme accessoire d'un contrat de travail;

4° les conventions conclues entre l'exploitant d'un bien rural et le propriétaire ou l'usufruitier lorsqu'elles prévoient une participation substantielle de la part des derniers nommés dans les pertes éventuelles et un apport d'au moins la moitié du matériel et du bétail ainsi que de tous les investissements nouveaux qui deviendraient nécessaires;

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;](3)

6° les conventions concernant la récolte fruitière des vergers de haute tige.](2)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988] - (3)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[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 évènements 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.]

[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[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.]
[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 3. 1°](1) [Le bail doit être constaté par écrit. A défaut de date précise de la prise de cours de la convention, le bail est censé avoir pris cours à l'échéance du premier fermage.

A défaut de pareil écrit, celui qui exploite un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence du bail et de ses conditions par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

En outre, il 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 trois, 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.

Cette offre de paiement mentionnera expressément le terme " bail " et l'année à laquelle le paiement se rapporte.

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

La lettre doit également indiquer expressément que le paiement vaut preuve de l'existence d'un bail, sauf si le propriétaire réagit dans un délai de six mois à partir du jour du paiement par une demande 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 limitant les fermages.

2° 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.](2)

[...](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988]

[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.](3)
(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988] - (3)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

§ 2. - De la durée des baux à ferme

[Art. 4. La durée d'un bail à ferme est fixée par les parties; elle ne peut être inférieure à neuf ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf ans.

A défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration, par périodes successives de neuf ans, même si la durée de la première occupation a excédé neuf ans.]
[Loi 04.11.1969]

[Art. 4. La durée d'un bail à ferme est fixée par les parties; elle ne peut être inférieure à neuf ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf ans.](1)

[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)

[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.](2)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 5. Les dispositions de l'article 4 ne sont pas applicables aux baux portant sur des parcelles qui sont jointes par le bailleur à l'exploitation de parcelles plus importantes ou de bâtiments agricoles loués par lui au même preneur en vertu d'un bail antérieur; ces parcelles peuvent être louées pour un terme expirant en même temps que la location principale.]

[Loi 04.11.1969]

§ 3. - Du congé donné par le bailleur

[Art. 6. § 1^{er}. [Par dérogation à l'article 4, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment en vue de donner aux biens loués une affectation conforme à leur destination finale, lorsque :

1° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail;

2° les baux concernent des terrains non bâtis qui, au moment du congé, doivent être considérés comme terrains à bâtir sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable;

3° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date de chaque prolongation de bail, doivent être considérés comme terrains à destination industrielle, à la condition que, trois mois au moins avant l'expiration de la période de bail en cours, le bailleur en ait fait la notification au preneur;

4° les baux concernent des terrains qui peuvent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, soit au début du bail, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail, soit lors d'une prolongation du bail, à la condition que le bailleur en ait fait la notification au preneur trois mois au moins avant la date d'une prolongation, et qui doivent préalablement faire l'objet de travaux de voirie;

5° les baux sont consentis par une administration publique ou une personne morale de droit public et concernent des terrains qui, avant la conclusion du bail, ont été expropriés par elle ou acquis par elle, sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique;

6° les baux concernent des terrains qui, après la conclusion du bail, ont été acquis par une administration publique ou une personne morale de droit public sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

§ 2. 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.](2)](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988]

[Art. 6. § 1^{er}. [Par dérogation à l'article 4, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment en vue de donner aux biens loués une affectation conforme à leur destination finale, lorsque :

1° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail;

2° les baux concernent des terrains non bâtis qui, au moment du congé, doivent être considérés comme terrains à bâtir sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable;

3° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date de chaque prolongation de bail, doivent être considérés comme terrains à destination industrielle, à la condition que, trois mois au moins avant l'expiration de la période de bail en cours, le bailleur en ait fait la notification au preneur;

4° les baux concernent des terrains qui peuvent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, soit au début du bail, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail, soit lors d'une prolongation du bail, à la condition que le bailleur en ait fait la notification au preneur trois mois au moins avant la date d'une prolongation, et qui doivent préalablement faire l'objet de travaux de voirie;

5° les baux sont consentis par une administration publique ou une personne morale de droit public et concernent des terrains qui, avant la conclusion du bail, ont été expropriés par elle ou acquis par elle, sous le couvert d'un arrêté royal [ou d'un arrêté du Gouvernement](3) décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique;

6° les baux concernent des terrains qui, après la conclusion du bail, ont été acquis par une administration publique ou une personne morale de droit public sous le couvert d'un arrêté royal [ou d'un arrêté du Gouvernement](3) décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

§ 2. 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.](2)](1)

[§ 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.](3)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988] - (3)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 7. [Le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque période s'il justifie de l'existence d'un motif sérieux. Peuvent seuls être admis comme tels, indépendamment de ceux visés à l'article 6 :

1° l'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder en tout ou en partie 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.

Si le bien loué est ou devient copropriété de plusieurs personnes, il ne peut être mis fin au bail en vue de l'exploitation personnelle au profit d'un copropriétaire, de son conjoint, ses descendants, enfants adoptifs ou de son conjoint ou des conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, que si ce copropriétaire possède au moins la moitié indivise du bien loué ou a reçu sa part en héritage ou par legs;

2° l'intention du bailleur de joindre une ou plusieurs parcelles louées, pour lesquelles congé est donné, à d'autres parcelles données à bail par lui à un autre preneur, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique ou familial incontestable et qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du preneur occupant;

3° l'échange de parcelles louées à divers preneurs par un même bailleur, dans le but de constituer des exploitations remembrées;

4° la division de l'exploitation en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons économiques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social ou familial, tels que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du preneur occupant;

5° des modifications profondes intervenues dans la composition de la famille du preneur en telle sorte que les possibilités d'exploitation du bien loué soient gravement compromises;

6° la dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués;

7° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du preneur à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

8° la condamnation du preneur du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossibles les rapports normaux de bailleur à preneur;

9° l'affectation de parcelles par des administrations publiques ou personnes morales de droit public à des fins d'intérêt général;

10° l'affectation de parcelles comme terrains à bâtir ou à destination industrielle à la condition que, vu leur situation au moment du congé, elles doivent être considérées comme tels.](2)](1)
(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988]

[Art. 7. [Le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque période s'il justifie de l'existence d'un motif sérieux. Peuvent seuls être admis comme tels, indépendamment de ceux visés à l'article 6 :

1° l'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder en tout ou en partie l'exploitation à son conjoint, [à son cohabitant légal,](3) à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint [, de son cohabitant légal,](3) ou aux conjoints [ou aux cohabitants légaux](3) desdits descendants ou enfants adoptifs.

Si le bien loué est ou devient copropriété de plusieurs personnes, il ne peut être mis fin au bail en vue de l'exploitation personnelle au profit d'un copropriétaire, de son conjoint [ou de son cohabitant légal,](3) ses descendants, enfants adoptifs ou de son conjoint [ou de son cohabitant légal,](3) ou des conjoints [ou cohabitants légaux](3) desdits descendants ou enfants adoptifs, que si ce copropriétaire possède au moins la moitié indivise du bien loué ou a reçu sa part en héritage ou par legs;

2° l'intention du bailleur de joindre une ou plusieurs parcelles louées, pour lesquelles congé est donné, à d'autres parcelles données à bail par lui à un autre preneur, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique ou familial incontestable et qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du preneur occupant;

3° l'échange de parcelles louées à divers preneurs par un même bailleur, dans le but de constituer des exploitations remembrées;

4° la division de l'exploitation en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons économiques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social ou familial, tels que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du preneur occupant;

5° des modifications profondes intervenues dans la composition de la famille du preneur en telle sorte que les possibilités d'exploitation du bien loué soient gravement compromises;

6° la dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués;

7° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du preneur à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

8° la condamnation du preneur du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossibles les rapports normaux de bailleur à preneur;

9° l'affectation de parcelles par des administrations publiques ou personnes morales de droit public à des fins d'intérêt général;

10° l'affectation de parcelles comme terrains à bâtir ou à destination industrielle à la condition que, vu leur situation au moment du congé, elles doivent être considérées comme tels.](2)](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988] - (3)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 8. § 1. [Au cours de chacune des périodes successives de bail, à l'exclusion de la première et de la deuxième, le bailleur peut, par dérogation à l'article 4, mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même l'ensemble du bien loué ou d'en céder la totalité de l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs [ou à ses parents jusqu'au quatrième degré]](3).

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

§ 2. Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent conclure un bail d'au moins 27 ans.

Au terme de ce bail, 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, et de l'article 9, premier alinéa, 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 des alinéas précédents, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail d'au moins 27 ans.

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

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. Cette période fixe doit comporter au minimum vingt-sept ans. Au cas où il y a plusieurs preneurs, la période fixe 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 fixe 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.

Sous réserve des alinéas précédents, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail de carrière.](2)](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988] - (3)[Loi 13.05.1999]

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.](3)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988] - (3)[Loi 13.05.1999] - (4)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 8bis. [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, à l'exception du 2, du 5 et du 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.](2)](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988]

[Art. 8bis. [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.](3)

[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.](3)

[Pour l'application de l'alinéa 1er, la charge de la preuve est réalisée conformément à l'article 57bis.](3)

[Si plusieurs preneurs louent le bien en commun, l'ensemble des conditions fixées à [l'alinéa 1er](3) 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 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.](3).

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, à l'exception du 2, du 5 et du 7, et de l'article 13 de la présente loi, s'appliquent à ce congé. [L'article 12.1., alinéa 2](3) ne s'applique pas en cas d'application [de l'alinéa 5](3).(2)(1)

[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.](3)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988] - (3)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 9. [L'exploitation du bien repris au preneur sur la base du motif déterminé aux articles 7, 1°, et 8, doit consister en une exploitation personnelle, effective et continue pendant neuf années au moins par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation ou, s'il s'agit de personnes morales, par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés.

Toutefois, le motif du congé consistant en l'exploitation personnelle ne peut être invoqué par des personnes, et s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables, qui auraient atteint, au moment de l'expiration du préavis, l'âge de 65 ans, ou de 60 ans lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant jamais été exploitant agricole pendant au moins trois ans; ne peut également invoquer ce motif celui qui, après la cessation de son exploitation agricole, l'a donnée à bail.

De même, le motif du congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut pas être invoqué par le titulaire d'un usufruit constitué entre vifs par la volonté de l'homme [...](3).

La personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer l'exploitation et, s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables doivent :

- soit être porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme qui lui a été délivré après avoir suivi avec fruit un cours agricole ou des études à une école d'agriculture ou d'horticulture;
- soit être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années;
- soit avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole.

Les personnes morales dont il est question au présent article doivent être constituées 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. En outre, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent

fournir un travail réel dans le cadre de l'entreprise agricole.](2)](1)
(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988] - (3)[Loi 03.05.2003]

[Art. 9. [L'exploitation du bien repris au preneur sur la base du motif déterminé aux articles 7, 1°, et 8, doit consister en une exploitation personnelle, effective et continue pendant neuf années au moins par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation ou, s'il s'agit de personnes morales, par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés.

[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.](4)

De même, le motif du congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut pas être invoqué par le titulaire d'un usufruit constitué entre vifs par la volonté de l'homme [...](3).

La personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer l'exploitation et, s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables doivent :

- soit être porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme qui lui a été délivré après avoir suivi avec fruit un cours agricole ou des études à une école d'agriculture ou d'horticulture;
- soit être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années;
- soit avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole.

Les personnes morales dont il est question au présent article doivent être constituées [sous la forme d'une société agréée comme entreprise agricole au sens du Code des sociétés et des associations](4). En outre, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent fournir un travail réel dans le cadre de l'entreprise agricole.](2)](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988] - (3)[Loi 03.05.2003] - (4)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 10. [Ne constitue pas une exploitation personnelle la plantation sur le bien loué par les bénéficiaires de la reprise au cours des neuf ans qui suivent le départ du preneur, de conifères, d'essences feuillues ou de taillis, à moins qu'il ne s'agisse d'horticulture ou de plantations nécessaires à la conservation du bien. Le juge de paix peut accorder dispense de cette interdiction après avis de l'ingénieur agronome de l'Etat de la région.

La plantation de sapins de Noël au cours des neuf années qui suivent le départ du preneur, ne constitue pas une exploitation personnelle sauf si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà une

exploitation horticole et que le juge de paix accorde dispense de cette interdiction après avis de l'ingénieur agronome de l'Etat de la région.

Ne constituent pas une exploitation personnelle, la vente d'herbes ou de récolte sur pied au cas où les bénéficiaires de la reprise au cours des neuf ans qui suivent le départ du preneur, ne se chargent pas des travaux ordinaires de culture et d'entretien, ni la prise en pension de bétail au cours de la même période de neuf ans.](2)](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988]

[Art. 10. [Ne constitue pas une exploitation personnelle la plantation sur le bien loué par les bénéficiaires de la reprise au cours des neuf ans qui suivent le départ du preneur, de conifères, d'essences feuillues ou de taillis, à moins qu'il ne s'agisse d'horticulture ou de plantations nécessaires à la conservation du bien. Le juge de paix peut accorder dispense de cette interdiction après avis [du fonctionnaire désigné par le Gouvernement](3).

La plantation de sapins de Noël au cours des neuf années qui suivent le départ du preneur, ne constitue pas une exploitation personnelle sauf si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà une exploitation horticole et que le juge de paix accorde dispense de cette interdiction après avis [du fonctionnaire désigné par le Gouvernement](3).

Ne constituent pas une exploitation personnelle, la vente d'herbes ou de récolte sur pied au cas où les bénéficiaires de la reprise au cours des neuf ans qui suivent le départ du preneur, ne se chargent pas des travaux ordinaires de culture et d'entretien, ni la prise en pension de bétail au cours de la même période de neuf ans.](2)](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988] - (3)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 10bis. Pour l'application de la présente section, l'exploitation à titre d'associé gérant d'une SNCEA, d'associé commandité d'une SCommeEA, 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 SCommeEA, 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.]

[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 11. [1. Dans les cas visés aux articles 6 et 7, 9° et 10°, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis minimum de trois mois. Ce délai sera prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

2. Dans les cas visés à l'article 7, 1° à 8°, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de deux ans au moins et de quatre ans au plus.

3. Dans les cas visés à l'article 8, §§ 1er et 2, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins et de quatre ans au plus.

4. Dans le cas visé à l'article 8bis, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis d'un an au moins et de quatre ans au plus.](2)](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988]

[Art. 11. [1. Dans les cas visés aux articles 6 et 7, 9° et 10°, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis minimum de trois mois. [Le bail est prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.]](3)

[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)

2. Dans les cas visés à l'article 7, 1° à 8°, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de deux ans au moins et de quatre ans au plus.

3. Dans les cas visés à l'article 8, §§ 1er et 2, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins et de quatre ans au plus.

[3/1. Dans le cas de l'article 8, § 4, le bail prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'expiration de la durée convenue. Le bail est prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.]](3)

4. Dans le cas visé à l'article 8bis, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis d'un an au moins et de quatre ans au plus.]](2)](1)

[5. Dans les cas d'une tacite reconduction d'année en année, le congé est donné au preneur avec un préavis de six mois, le bail étant prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.]](3)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988] - (3)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 11bis. [Sans préjudice des dispositions de l'article 14, celui qui est devenu propriétaire-bailleur par suite d'échange, ne peut pas donner congé pour exploiter lui-même le bien loué ou pour en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, pendant la période de bail qui est en cours au moment de la passation de l'acte authentique. Dans la période suivante, il ne peut donner congé qu'avec un préavis d'au moins six ans. Les articles 7, 1°, et 8 s'appliquent par analogie à ce congé.]](2)](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 23.11.1978]

[Art. 11bis. [Sans préjudice des dispositions de l'article 14, celui qui est devenu propriétaire-bailleur par suite d'échange, ne peut pas donner congé pour exploiter lui-même le bien loué ou pour en céder l'exploitation à son conjoint, [à son cohabitant légal,]](3) ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint [ou de son cohabitant légal]](3),

pendant la période de bail qui est en cours au moment de la passation de l'acte authentique. Dans la période suivante, il ne peut donner congé qu'avec un préavis d'au moins six ans. Les articles 7, 1°, et 8 s'appliquent par analogie à ce congé.](2)](1)
(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 23.11.1978] - (3)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 12. [1. Le congé doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs précis pour lesquels il est donné. Il doit également contenir l'indication qu'à défaut d'acquiescement notifié par écrit au bailleur dans un délai de trente jours à dater de l'envoi, celui-ci en poursuivra la validation devant le juge de paix.

Le congé doit, à peine de nullité, indiquer le nom, le prénom, la profession, la date de naissance, l'état civil et l'adresse des personnes indiquées comme devant assurer l'exploitation.

2. Si le congé est basé sur des motifs visés aux articles 6, § 1er, 1° à 4° inclus, et 7, 10°. Le congé ne pourra être validé que sur production d'une copie certifiée conforme du permis de bâtir accordé par l'administration compétente.

Si, dans le cas d'un lotissement, le permis de bâtir ne peut être produit en raison du fait que des travaux de voirie doivent être exécutés au préalable, le juge pourra valider le congé sur production d'une copie certifiée conforme du permis de lotir pour autant qu'à cette copie soit jointe une déclaration de l'administration communale d'où il résulte que le permis de bâtir pourra être délivré dès que ces travaux seront exécutés.

3. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification du congé doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Si le bailleur ignore l'identité des exploitants, il pourra considérer comme tels ceux qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, celui ou ceux des preneurs qui sont domiciliés au siège de l'exploitation.

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou de ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels celui ou ceux des héritiers ou ayants droit qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du défunt.

4. Est caduc le congé auquel le preneur n'a pas acquiescé par écrit, si, dans les trois mois à dater du congé, celui-ci n'a pas fait l'objet de la part du bailleur d'une demande en validation.

5. S'il appert, en cours de durée du préavis, que le motif consistant en l'exploitation personnelle ne pourra être réalisé, par suite de motif grave, le preneur peut poursuivre l'invalidation du congé devant le juge de paix. Dans ce cas, le bail se poursuivra comme si le congé n'avait pas été notifié.

6. Lors de la demande en validation du congé, le juge apprécie si les motifs du congé sont sérieux et fondés et notamment s'il appert des circonstances de la cause que le bailleur mettra à exécution les intentions énoncées comme motifs de congé.

En outre, quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si l'exploitation de l'entreprise agricole dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, constituera une partie

prépondérante de l'activité professionnelle [de la personne ou des personnes indiquées dans le congé devant assurer l'exploitation et, en outre, s'il s'agit de personnes morales, la ou les personnes qui dirigent l'activité en qualité d'administrateur ou de gérant](3).

En cas de contestation sur le caractère sincère de l'exploitation personnelle, il appartiendra au bailleur de préciser comment la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation entendent le faire de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'elles sont en mesure de le faire et qu'elles répondent aux conditions prévues à l'article 9.

7. Quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal le juge peut refuser de valider le congé lorsque celui-ci a pour conséquence de porter la superficie totale exploitée de l'entreprise agricole du futur exploitant au-delà de la superficie maximale fixée par le Roi.

Il en est de même pour toute extension supplémentaire, lorsque l'entreprise du futur exploitant s'étend déjà sur une superficie supérieure à la superficie maximale.

Le Roi fixe par arrêté délibéré en Conseil des Ministres les superficies maximales de rentabilité sur proposition de la chambre provinciale d'agriculture compétente et sur avis conforme du Conseil national de l'agriculture.

Ces superficies sont revues au moins tous les cinq ans.

Elles sont fixées au sein de chaque province selon les régions agricoles telles que celles-ci sont déterminées par l'arrêté royal du 24 février 1951 fixant la délimitation des régions agricoles.

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

8. Si, en application de la disposition prévue au 4, un congé est devenu caduc ou s'il n'a pas été validé, un nouveau congé ne peut être donné pour quelque motif que ce soit avant un an au moins à dater de la notification du congé caduc ou du congé déclaré irrégulier en la forme. Ce délai est porté à trois ans si la validation du congé est refusée par le juge pour manque de fondement du motif invoqué.

le congé qui devrait être déclaré irrégulier en la forme peut néanmoins être validé par le juge si l'irrégularité constatée ne peut pas mettre en cause la nature ni le sérieux du congé ni l'identité de la personne en faveur de laquelle le congé est donné.

9. Le congé auquel le preneur a acquiescé par écrit ou qui a été validé par le juge, est considéré comme non existant lorsque le preneur reste et est laissé en possession du bien loué.](2)](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988] - (3)[Loi 03.05.2003]

<p>Art. 12. [§ 1er. A peine de nullité, le congé, à l'exception de celui visé à l'article 11, 3/1, est transmis suivant les formes prévues à l'article 57 et indique clairement :</p>
--

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;

3° une mention relative à la procédure à suivre pour contester le congé dans l'envoi notifiant ce dernier.

§ 2. Si le congé est basé sur des motifs visés aux articles 6, § 1er, 1° à 4° inclus, et 7, 10°, une copie certifiée conforme du permis d'urbanisation devra être jointe au congé à peine de nullité de celui-ci.

Si, dans le cas d'un lotissement, le permis d'urbanisation ne peut être produit en raison du fait que des travaux de voirie doivent être exécutés au préalable, une copie certifiée conforme du permis d'urbanisation devra être jointe pour autant qu'à cette copie soit jointe une déclaration de l'administration communale d'où il résulte que le permis d'urbanisme pourra être délivré dès que ces travaux seront exécutés.

§ 3. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification du congé doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Si le bailleur ignore l'identité des exploitants, il pourra considérer comme tels ceux qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, celui ou ceux des preneurs qui sont domiciliés au siège de l'exploitation.

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou de ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels celui ou ceux des héritiers ou ayants droit qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du défunt.

§ 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. S'il appert, en cours de durée du préavis, que le motif consistant en l'exploitation personnelle ne pourra être réalisé, par suite de motif grave, le preneur peut poursuivre l'annulation du congé devant le juge de paix. Dans ce cas, le bail se poursuivra comme si le congé n'avait pas été notifié.

§ 6. Lorsqu'il est saisi de la contestation, le juge apprécie si le motif de congé est sérieux et fondé et notamment s'il appert des circonstances de la cause que le bailleur mettra à exécution les intentions énoncées comme motifs de congé.

En outre, quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le juge ne pourra confirmer le congé en vue de l'exploitation personnelle que si l'exploitation de l'entreprise agricole dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, constituera une partie prépondérante de l'activité professionnelle (de la personne ou des personnes indiquées dans le congé devant assurer l'exploitation et, en outre, s'il s'agit de personnes morales, la ou les personnes qui dirigent l'activité en qualité d'administrateur ou de gérant).

En cas de contestation sur le caractère sincère de l'exploitation personnelle, il appartiendra au bailleur de préciser comment la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation entendent le faire de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'elles sont en mesure de le faire et qu'elles répondent aux conditions prévues à l'article 9.

§ 7. Quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal le juge peut refuser le congé lorsque celui-ci a pour conséquence de porter la superficie totale exploitée de l'entreprise agricole :

1° du futur exploitant au-delà de la superficie maximale fixée par le Gouvernement;

2° de l'exploitant actuel en-dessous de la superficie minimale de rentabilité fixée par le Gouvernement.

L'alinéa 1er est applicable pour toute extension supplémentaire :

1° lorsque l'entreprise du futur exploitant s'étend déjà sur une superficie supérieure à la superficie maximale;

2° lorsque l'entreprise de l'exploitant actuel passe en dessous de la superficie minimale de rentabilité suite à cette extension.

Le Gouvernement fixe par arrêté les superficies minimales et maximales de rentabilité.

Ces superficies sont revues au moins tous les cinq ans. Les superficies minimales et 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, § 1er, alinéa 2, du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages et le cas échéant, pour chaque province à l'intérieur de chaque région agricole.

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 minimale et maximales de rentabilité.

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

§ 8. Si, en application de la disposition prévue au 4, un congé a été déclaré irrégulier ou non fondé, un nouveau congé ne peut être donné pour quelque motif que ce soit avant un an au moins à dater de l'envoi du congé déclaré irrégulier en la forme. Ce délai est porté à trois ans si la validation du congé est refusée par le juge pour manque de fondement du motif invoqué.

Le congé qui devrait être déclaré irrégulier en la forme peut néanmoins être validé par le juge si l'irrégularité constatée ne peut pas mettre en cause la nature ni le sérieux du congé ni l'identité de la personne en faveur de laquelle le congé est donné.

§ 9. Le congé est considéré comme non existant lorsque le preneur reste et est laissé en possession du bien loué.](1)(2)(3)(4)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988] - (3)[Loi 03.05.2003] - (4) [Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 13. [1. Le preneur qui a évacué les lieux loués à la suite d'un congé donné pour exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou, s'il le souhaite, aux dommages-intérêts seuls, si, sans motifs graves, plus de six mois et moins de neuf années après l'évacuation du bien, celui-ci ne se trouve pas exploité par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

En cas de contestation, la charge de la preuve incombe à celui ou à ceux en faveur de qui le congé a été donné.

2. La réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou des dommages-intérêts seuls peuvent aussi être réclamés par le preneur qui a évacué les lieux loués à la suite d'un congé donné pour un des motifs prévus aux articles 6 et 7, 2°, 3°, 4°, 9° et 10°, si, sans motifs graves, l'intention annoncée par le bailleur et en vue de laquelle il a donné congé n'a pas été réalisée normalement, compte tenu de toutes les circonstances de fait, bien que plus de six mois se soient écoulés depuis l'évacuation des lieux.

En cas de contestation, la charge de la preuve de la réalisation de ladite intention incombe au bailleur.

3. La demande de réintégration ou de dommages-intérêts basée sur le défaut de réalisation de l'intention annoncée par le bailleur dans le congé, doit être introduite dans les trois ans de l'évacuation du bien loué.

Celle qui est basée sur la cessation prématurée de l'occupation doit l'être dans les trois ans qui suivent cette cessation.](2)](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Loi 07.11.1988]

§ 4. - Du congé donné par le preneur et de la résiliation de commun accord

[Art. 14. Quelle que soit la durée du bail et nonobstant toute convention contraire, le preneur aura toujours la faculté de mettre fin au bail moyennant un congé donné avec préavis d'un an au moins.

Les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix, sur son interpellation.]
[Loi 04.11.1969]

§ 5. - Des erreurs de superficies et des cas d'usurpation

[Art. 15. Si dans un bail à ferme on donne au bien loué une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, le fermage sera augmenté ou diminué proportionnellement dès la première échéance qui suivra la demande, sauf le droit pour le preneur de demander la résiliation du bail. La demande en diminution ou augmentation de fermage et la demande de résiliation du bail ne seront reçues que si la différence entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat est d'un vingtième au moins.

La demande est recevable pendant toute la durée du bail.]
[Loi 04.11.1969]

[Art. 16. Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds.

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.]
[Loi 04.11.1969]

§ 6. - Du fermage et des autres charges financières

[Art. 17. 1. A l'expiration de chaque triennat, le bailleur et le preneur peuvent tous deux demander au juge de paix la révision, sur base de la rentabilité du bien loué au cours du triennat écoulé, du fermage convenu par écrit ou fixé par le juge de paix.

2. La rentabilité s'entend du rendement qu'une exploitation normale pouvait procurer au preneur, compte tenu notamment de la qualité des terres, du cours des produits, des charges afférentes à l'exploitation.

3. Le juge de paix statue après avoir pris l'avis motivé d'une commission technique composée de trois membres nommés par le Roi sur proposition du Ministre de l'Agriculture. La demande de révision n'est accueillie que si le fermage en vigueur est de 10 p.c. supérieur ou inférieur au fermage normal apprécié sur base de la rentabilité.

4. L'action ne peut être intentée que pendant les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat. La décision révisant le fermage vaut pour le triennat en cours, l'ancien fermage demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.]
[Loi 04.11.1969]

[Art. 17. 1. A l'expiration de chaque triennat, le bailleur et le preneur peuvent tous deux demander au juge de paix la révision, sur base de la rentabilité du bien loué au cours du triennat écoulé, du fermage convenu par écrit [...](2).

2. La rentabilité s'entend du rendement qu'une exploitation normale pouvait procurer au preneur, compte tenu notamment de la qualité des terres, du cours des produits, des charges afférentes à l'exploitation.

3. Le juge de paix statue après avoir pris l'avis motivé d'une commission technique composée de trois membres nommés par [le Gouvernement](2). La demande de révision n'est accueillie que si le fermage en vigueur est de 10 p.c. supérieur ou inférieur au fermage normal apprécié sur base de la rentabilité.

4. L'action ne peut être intentée que pendant les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat. La décision révisant le fermage vaut pour le triennat en cours, l'ancien fermage demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 18. 1. L'Etat, les provinces, les communes et les établissements publics procèdent à la location de leurs biens ruraux par voie de soumission déposée à la poste sous pli cacheté et recommandé. L'ouverture et la lecture des soumissions ont lieu en séance publique.

Les clauses et conditions de location sont soumises aux avis, autorisations et approbations prévus par les lois administratives.

Si une location, faite par voie de soumission, n'est pas approuvée parce qu'elle n'a pas donné un résultat suffisant, il est procédé à une nouvelle soumission, ou même à une location de gré à gré.

2. Dans les adjudications publiques ayant pour objet la location de biens ruraux, aucune soumission ne peut être acceptée dans laquelle le fermage offert dépasse de plus de 10 p.c. le fermage normal du bien loué tel qu'il a été fixé par le juge de paix par application de l'article 17. Cette fixation est toujours sollicitée par requête de l'administration propriétaire du bien loué.

3. L'administration ou l'établissement intéressé fixe, à peine de nullité, dans le cahier des charges établi en vue de la location, les critères qui détermineront le choix du locataire au cas où plusieurs soumissions seraient faites à la limite du prix autorisé.

4. 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.]

[Loi 04.11.1969]

Art. 18. [§ 1er. 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 cas échéant majoré conformément au décret du 20 octobre 2016

limitant les fermages. 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.

Par dérogation à l'alinéa 1er, le propriétaire public peut conclure un bail de fin de carrière tel que prévu à l'article 8, § 5, sans recourir à la procédure de soumission prévue au présent article.

§ 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 limite 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 fixe :

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

2° un cahier des charges type à valeur indicative.

§ 3. Le Gouvernement peut prévoir des critères d'exclusion à une attribution de biens immeubles publics.

Ces critères ne peuvent pas être complétés de critères d'exclusion complémentaires de la part du propriétaire public.

§ 4. 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 d'attribution minimaux que le propriétaire public respecte lors de l'attribution ainsi que, le cas échéant, une méthode de pondération de points aux critères qu'il définit. 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.

§ 5. 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.

§ 6. 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 légal, le cas échéant majoré conformément au décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages.]
[Loi 04.11.1969] - [Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 - cfr art. 13 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics (M.B. 08.11.2019)]

[Art. 19. Quelles que soient les stipulations du bail, le preneur peut toujours s'acquitter du fermage en espèces.

Si le fermage est stipulé en tout ou en partie en produits agricoles, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent être stipulés et aucun d'entre eux ne peut intervenir pour une valeur supérieure à 40 p.c. du fermage global converti en espèces à la date du bail. Il en est de même s'il s'agit d'un fermage stipulé en tout ou en partie par référence à des produits agricoles.

Sauf accord écrit sur le mode d'évaluation des produits intervenant dans la fixation du fermage, leur valeur est déterminée d'après la moyenne des prix officiels en vigueur dans les douze mois précédant l'échéance ou, à leur défaut, d'après la moyenne des prix départ ferme pratiqués dans la région du bien loué au cours de cette période, suivant les mercuriales publiées par le Ministère de l'Agriculture.

En aucun cas, les primes ou subventions allouées par l'Etat au producteur ne peuvent être comprises dans la valeur attribuée aux produits agricoles.

Si ces prescriptions n'ont pas été observées dans le bail, le juge, saisi par l'une des parties, le rectifie en respectant, autant que possible, les intentions des parties. La décision du juge n'a d'effet que pour les fermages venant à échéance après l'introduction de la demande.]
[Loi 04.11.1969]

[Art. 19. Quelles que soient les stipulations du bail, le preneur peut toujours s'acquitter du fermage en espèces.

Si le fermage est stipulé en tout ou en partie en produits agricoles, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent être stipulés et aucun d'entre eux ne peut intervenir pour une valeur supérieure à 40 p.c. du fermage global converti en espèces à la date du bail. Il en est de même s'il s'agit d'un fermage stipulé en tout ou en partie par référence à des produits agricoles.

Sauf accord écrit sur le mode d'évaluation des produits intervenant dans la fixation du fermage, leur valeur est déterminée d'après la moyenne des prix officiels en vigueur dans les douze mois précédant l'échéance ou, à leur défaut, d'après la moyenne des prix départ ferme pratiqués dans la région du bien loué au cours de cette période, suivant les mercuriales publiées par [le service désigné par le Gouvernement](2).

En aucun cas, les primes ou subventions allouées par [les pouvoirs publics](2) au producteur ne peuvent être comprises dans la valeur attribuée aux produits agricoles.

Si ces prescriptions n'ont pas été observées dans le bail, le juge, saisi par l'une des parties, le rectifie en respectant, autant que possible, les intentions des parties. La décision du juge n'a d'effet que pour les fermages venant à échéance après l'introduction de la demande.](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 20. Sont réputées inexistantes, toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui vis-à-vis des tiers, exception faite pour le curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué et pour les majorations d'impôt résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué.]

[Loi 04.11.1969]

[Art. 21. Si, pendant la durée du bail, la moitié au moins d'une récolte est détruite par des cas fortuits, avant sa séparation de la terre, le preneur peut demander une diminution du montant de son fermage, à moins qu'il ne soit indemnisé.]

[Loi 04.11.1969]

[Art. 22. Le preneur peut être chargé par une clause expresse des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel ou gelée.

Il ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.]

[Loi 04.11.1969]

[Art. 23. Sauf dans le cas prévu à l'alinéa 3, le bailleur ou son mandataire est obligé de délivrer quittance au preneur du fermage perçu avec mention du montant réellement payé.

La preuve du paiement du fermage ainsi que la preuve du montant de celui-ci peuvent être faites par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Nonobstant toute convention contraire, le preneur peut s'acquitter du fermage par assignation postale, par chèque postal nominatif, par mandat de poste ou par virement ou versement à l'intermédiaire d'un organisme financier au compte du bailleur, de l'un des bailleurs ou de leurs mandataires. [Ce mode de paiement vaut preuve, sauf contestation du bailleur introduite devant le juge de paix dans les six mois suivant le paiement, à peine de déchéance.](2)](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

§ 7. - De l'exploitation du bien loué

[Art. 24. [Sont réputées inexistantes, toutes clauses conventionnelles restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées ou quant à la disposition des produits de la ferme.

Sont toutefois valables, les clauses du bail 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.

Sont aussi valables les clauses maintenant les haies, chemins, buissons et arbres.

Sont également réputées inexistantes, les clauses interdisant au preneur de prendre en location d'autres biens que ceux qui font l'objet du bail.

Si des constructions, travaux et ouvrages ou plantations entravent la liberté de culture du preneur, celui-ci pourra les enlever avec le consentement écrit du bailleur et, en cas d'usufruit, avec celui du nu-propriétaire et de l'usufruitier, ou, à défaut, avec l'autorisation du juge de paix.

Cette autorisation peut être subordonnée au paiement d'une indemnité égale au préjudice subi.

Le juge de paix ne peut toutefois autoriser aucune modification de la destination du bien loué.](2)](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

[Art. 24. [[§ 1er.](3) Sont réputées inexistantes, toutes clauses conventionnelles restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées ou quant à la disposition des produits de la ferme.

[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;

4° visant le maintien en ce compris l'entretien ou d'éventuelles interdictions des éléments topographiques et la structure paysagère repris dans l'état des lieux.](3)

[Le Gouvernement est habilité à préciser les clauses visées à l'alinéa 2, 2°, 3° et 4°, 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.](3)

[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.](3)

[...](3)

Sont également réputées inexistantes, les clauses interdisant au preneur de prendre en location d'autres biens que ceux qui font l'objet du bail.

Si des constructions, travaux et ouvrages ou plantations entravent la liberté de culture du preneur, celui-ci pourra les enlever avec le consentement écrit du bailleur et, en cas d'usufruit, avec celui du nu-propiétaire et de l'usufruitier, ou, à défaut, avec l'autorisation du juge de paix.

Cette autorisation peut être subordonnée au paiement d'une indemnité égale au préjudice subi.

Le juge de paix ne peut toutefois autoriser aucune modification de la destination du bien loué.](2)](1)

[§ 2. Le bailleur peut en tout temps s'assurer du respect par le preneur des clauses convenues en vertu du paragraphe 1er, alinéa 2, 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 1er, 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. Le Gouvernement peut prévoir une liste d'expert pouvant réaliser ces constatations.

Lorsque le preneur respecte les conditions des pratiques culturelles mentionnées à l'alinéa 1er 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 1er 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.](3)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988] - (3) [Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 cfr art. 28 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 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 (M.B. 08.11.2019)]

[Art. 25. [§ 1. Sans préjudice des articles 1722 et 1724 du Code civil, le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de construire tous les bâtiments quitte à lui de les entretenir et d'en supporter les charges et de faire tous les travaux et ouvrages, y compris les travaux et ouvrages nouveaux, les travaux et ouvrages d'amélioration, de réparation ou de reconstruction, qui sont utiles à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

§ 2. Sans que le bailleur puisse le lui imposer, le preneur est autorisé, à tout moment, à enlever les bâtiments et ouvrages, visés à l'alinéa premier, pour autant qu'il s'agisse de biens distinctifs.

Au cas où ces bâtiments ou ouvrages ont été établis avec le consentement écrit du propriétaire ou avec l'autorisation du juge de paix, sur base de la procédure visée à l'article 26, 1, la même procédure doit être respectée avant que le preneur puisse les enlever.

Le preneur doit rétablir le bien dans son état originel et doit réparer, le cas échéant, le dommage causé.](2)](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

[Art. 26. 1. [A la fin de l'occupation, le preneur qui a supporté les frais des constructions, travaux et ouvrages a droit à une indemnité égale à la plus-value que le bien a acquise de ce fait.

Lorsque ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits soit avec le consentement écrit du propriétaire ou, en cas d'usufruit, avec le consentement écrit du nu-propriétaire et de l'usufruitier, soit avec l'autorisation du juge de paix, le montant de cette indemnité ne pourra être inférieur aux frais que le preneur a supportés, dans la mesure où ils n'ont pas été amortis, cet amortissement étant fixé forfaitairement à 4 p.c. l'an.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, l'indemnité prévue à l'alinéa précédent ne peut pas dépasser le montant des fermages payés par lui au cours des cinq dernières années pour la totalité des biens qu'il louait au même propriétaire.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, mais exclusivement pour motifs graves, celui-ci a droit à l'indemnité prévue au deuxième alinéa.

L'autorisation du juge est délivrée sur requête du preneur et sur avis du fonctionnaire compétent du Ministère de l'Agriculture quant aux conditions requises à l'article 25. Une description des constructions, travaux et ouvrages projetés et une évaluation des frais y afférents doivent être jointes à la requête.

A défaut de ce consentement ou de cette autorisation, le montant de l'indemnité ne pourra dépasser la somme des fermages payés par le preneur au cours des trois dernières années, pour la totalité des biens loués par lui au même bailleur.](2)

2. Pour sûreté de sa créance, le preneur qui a obtenu le consentement ou l'autorisation prévus au paragraphe précédent, est habilité à prendre une inscription hypothécaire sur les parcelles cadastrales sur lesquelles lesdites constructions, travaux et ouvrages seront exécutés. Les frais de cette inscription sont à charge du preneur.

Sans préjudice des dispositions ci-après, la loi du 16 décembre 1851 est applicable à l'inscription hypothécaire visée à l'alinéa précédent.

L'inscription est prise jusqu'à concurrence du montant des frais évalués dans l'acte de consentement ou dans l'ordonnance du juge et sur présentation au conservateur des hypothèques de l'expédition ou de l'original de cet acte, selon qu'il est authentique ou sous seing privé, ou de l'ordonnance du juge. Si ledit acte de consentement n'est pas établi sous la forme authentique, les signatures doivent être légalisées par le bourgmestre ou par son délégué.

L'indication prescrite par l'article 83, 3°, de la loi du 16 décembre 1851 est complétée par la déclaration que la créance trouve son origine dans le présent article et par la description des constructions, travaux et ouvrages jointe à l'acte ou à l'ordonnance.

Sans préjudice du privilège prévu à l'article 27, 5°, de la loi du 16 décembre 1851, l'hypothèque du preneur prend rang avant les hypothèques et les privilèges existants sur lesdites parcelles, à concurrence de la plus-value que celles-ci possèdent à la suite des constructions, travaux et ouvrages, à la date de la réalisation du gage.

La radiation ou la réduction de l'inscription peuvent être opérées par le conservateur des hypothèques en vertu d'un acte sous seing privé établi en deux originaux et sur production du bordereau portant mention de l'inscription.

3. [Dans tout acte d'aliénation du bien loué, le bailleur doit mentionner tous les travaux et ouvrages effectués par le preneur, ainsi que, le cas échéant, le consentement ou l'autorisation avec laquelle ils ont été effectués, et ce après avoir éventuellement interrogé le preneur.

la renonciation au droit de l'enlèvement établi par l'article précédent ou à l'indemnité prévue au présent article ne pourra intervenir qu'après l'exécution des travaux et ouvrages et sera constatée par acte authentique ou par déclaration devant le juge de paix.](2)](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

[Art. 26. 1. [A la fin de l'occupation, le preneur qui a supporté les frais des constructions, travaux et ouvrages a droit à une indemnité égale à la plus-value que le bien a acquise de ce fait.

Lorsque ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits soit avec le consentement écrit du propriétaire ou, en cas d'usufruit, avec le consentement écrit du nu-propriétaire et de l'usufruitier, soit avec l'autorisation du juge de paix, le montant de cette indemnité ne

pourra être inférieur aux frais que le preneur a supportés, dans la mesure où ils n'ont pas été amortis, cet amortissement étant fixé forfaitairement à 4 p.c. l'an.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, l'indemnité prévue à l'alinéa précédent ne peut pas dépasser le montant des fermages payés par lui au cours des cinq dernières années pour la totalité des biens qu'il louait au même propriétaire.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, mais exclusivement pour motifs graves, celui-ci a droit à l'indemnité prévue au deuxième alinéa.

L'autorisation du juge est délivrée sur requête du preneur et sur avis du fonctionnaire compétent [du service désigné par le Gouvernement](3) quant aux conditions requises à l'article 25. Une description des constructions, travaux et ouvrages projetés et une évaluation des frais y afférents doivent être jointes à la requête.

A défaut de ce consentement ou de cette autorisation, le montant de l'indemnité ne pourra dépasser la somme des fermages payés par le preneur au cours des trois dernières années, pour la totalité des biens loués par lui au même bailleur.](2)

2. Pour sûreté de sa créance, le preneur qui a obtenu le consentement ou l'autorisation prévus au paragraphe précédent, est habilité à prendre une inscription hypothécaire sur les parcelles cadastrales sur lesquelles lesdites constructions, travaux et ouvrages seront exécutés. Les frais de cette inscription sont à charge du preneur.

Sans préjudice des dispositions ci-après, la loi du 16 décembre 1851 est applicable à l'inscription hypothécaire visée à l'alinéa précédent.

L'inscription est prise jusqu'à concurrence du montant des frais évalués dans l'acte de consentement ou dans l'ordonnance du juge et sur présentation au conservateur des hypothèques de l'expédition ou de l'original de cet acte, selon qu'il est authentique ou sous seing privé, ou de l'ordonnance du juge. Si ledit acte de consentement n'est pas établi sous la forme authentique, les signatures doivent être légalisées par le bourgmestre ou par son délégué.

L'indication prescrite par l'article 83, 3°, de la loi du 16 décembre 1851 est complétée par la déclaration que la créance trouve son origine dans le présent article et par la description des constructions, travaux et ouvrages jointe à l'acte ou à l'ordonnance.

Sans préjudice du privilège prévu à l'article 27, 5°, de la loi du 16 décembre 1851, l'hypothèque du preneur prend rang avant les hypothèques et les privilèges existants sur lesdites parcelles, à concurrence de la plus-value que celles-ci possèdent à la suite des constructions, travaux et ouvrages, à la date de la réalisation du gage.

La radiation ou la réduction de l'inscription peuvent être opérées par le conservateur des hypothèques en vertu d'un acte sous seing privé établi en deux originaux et sur production du bordereau portant mention de l'inscription.

3. [Dans tout acte d'aliénation du bien loué, le bailleur doit mentionner tous les travaux et ouvrages effectués par le preneur, ainsi que, le cas échéant, le consentement ou

l'autorisation avec laquelle ils ont été effectués, et ce après avoir éventuellement interrogé le preneur.

la renonciation au droit de l'enlèvement établi par l'article précédent ou à l'indemnité prévue au présent article ne pourra intervenir qu'après l'exécution des travaux et ouvrages et sera constatée par acte authentique ou par déclaration devant le juge de paix.](2)(1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988] - (3) [Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 27. Si le bailleur supporte les frais des constructions, travaux et ouvrages effectués avec l'accord du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure convenue entre parties ou fixée par le juge.]

[Loi 04.11.1969]

[Art. 28. Aucune plantation d'arbres ne peut être faite par le bailleur, exception faite du remplacement d'arbres fruitiers à haute ou à basse tige, du remplacement d'arbres forestiers sur les prairies et des plantations nécessaires à la conservation du bien.

Le preneur ne peut faire de nouvelles plantations qu'avec le consentement écrit du bailleur. Sont néanmoins permises sans le consentement du bailleur, les plantations qui sont nécessaires à la conservation du bien et, sauf en cas de congé valable, les plantations de remplacement d'arbres morts ou abattus, et celles d'arbres fruitiers à basse tige.

En ce qui concerne ces derniers, leur plantation n'est toutefois autorisée que si elle a une étendue d'au moins 50 ares, si elle est attenante à une plantation existante ou à un chemin d'accès permanent et pour autant qu'elle soit courante dans la région et conforme aux données d'une exploitation rationnelle. Sur ce dernier point, le preneur doit obtenir préalablement l'avis favorable du conseiller d'horticulture de la région.

Si une plantation autorisée par écrit par le bailleur ou effectuée régulièrement conformément aux dispositions qui précèdent, a causé une plus-value au bien loué, et si le bail prend fin à l'initiative du bailleur avant que la plantation ait dix-huit ans, le preneur a droit à une indemnité qui sera égale à cette plus-value; si le bail prend fin à l'initiative du preneur, cette indemnité ne peut pas dépasser le montant des fermages payés au cours des cinq dernières années par le preneur pour la totalité des biens loués par lui au même propriétaire.

Si une telle plantation a causé une moins-value au bien loué, le bailleur a droit, de la part du preneur, à une indemnité qui sera égale à cette moins-value.]

[Loi 04.11.1969]

[Art. 28. Aucune plantation d'arbres ne peut être faite par le bailleur, exception faite du remplacement d'arbres fruitiers à haute ou à basse tige, [du remplacement des haies mortes,](2) du remplacement d'arbres forestiers sur les prairies et des plantations nécessaires à la conservation du bien.

Le preneur ne peut faire de nouvelles plantations qu'avec le consentement écrit du bailleur. Sont néanmoins permises sans le consentement du bailleur, les plantations qui sont

nécessaires à la conservation du bien et, sauf en cas de congé valable, les plantations de remplacement d'arbres morts ou abattus, et celles d'arbres fruitiers à basse tige.

En ce qui concerne ces derniers, leur plantation n'est toutefois autorisée que si elle a une étendue d'au moins 50 ares, si elle est attenante à une plantation existante ou à un chemin d'accès permanent et pour autant qu'elle soit courante dans la région et conforme aux données d'une exploitation rationnelle. Sur ce dernier point, le preneur doit obtenir préalablement l'avis favorable du [service désigné par le Gouvernement](2).

Si une plantation autorisée par écrit par le bailleur ou effectuée régulièrement conformément aux dispositions qui précèdent, a causé une plus-value au bien loué, et si le bail prend fin à l'initiative du bailleur avant que la plantation ait dix-huit ans, le preneur a droit à une indemnité qui sera égale à cette plus-value; si le bail prend fin à l'initiative du preneur, cette indemnité ne peut pas dépasser le montant des fermages payés au cours des cinq dernières années par le preneur pour la totalité des biens loués par lui au même propriétaire.

Si une telle plantation a causé une moins-value au bien loué, le bailleur a droit, de la part du preneur, à une indemnité qui sera égale à cette moins-value.](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 29. Si le preneur d'un bien rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts.

Les clauses pénales et la condition résolutoire expresse sont de nul effet.]
[Loi 04.11.1969]

[Art. 29bis. [Au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes, le preneur sortant doit donner à celui qui lui succède dans l'exploitation toutes les facilités requises pour les travaux de l'année suivante, en se conformant à l'usage des lieux.](2)](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

§ 8. - De la sous-location et de la cession du bail

[Art. 30. [Par dérogation à l'article 1717 du Code civil, et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux ne peut sous-louer en tout ou en partie le bien loué ou céder son bail en tout ou en partie sans l'autorisation du bailleur. Cette autorisation doit, à peine de nullité, être préalable à la sous-location ou à la cession et être donnée par écrit.

L'autorisation de cession de bail ne peut valoir comme 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, à condition que ce dernier reste seul titulaire du bail et participe activement, à titre d'occupation principale, à l'exploitation.](2)](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

Art. 30. [§ 1er. 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 :

1° les échanges portant sur la culture des biens loués, réalisés par les preneurs;

2° 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;

3° les conventions conclues dans le respect de l'article 2, 2°.

Les échanges visés à l'alinéa 3, n'affectent pas les droits et obligations, ni des preneurs ni des bailleurs.

§ 2. A peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges au sens du paragraphe 1er, alinéa 3, 1°, ainsi que les convention au sens du paragraphe 1er, alinéa 3, 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. En cas de cession ou de sous-location non autorisée par un écrit préalable, le bail peut être résolu à la demande du bailleur.](1)(2)(3)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988] - (3) [Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 30bis. La procédure prévue au l'article 30, § 2, est applicable mutandis mutatis en cas de changement dans le chef du bailleur. En dérogation à l'article 30, § 2, lorsque le changement dans le chef du bailleur est dû à un décès, les héritiers ou les ayants droits notifient dans les trois mois après le décès le changement de bailleur.]

[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 31. Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, sous-louer la totalité du bien loué à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint [ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.](2)](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

[Art. 31. Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, sous-louer la totalité du bien loué à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint [, de son cohabitant légal](3) [ou aux conjoints [ou aux cohabitants légaux](3) desdits descendants ou enfants adoptifs.](2)](1)

[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 1er.](3)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988] - (3)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 32. Les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, pour leurs rapports entre eux, déterminés par les dispositions de la présente loi, à l'exception toutefois de celles relatives à la durée minimum du bail, la sous-location ne pouvant se prolonger plus longtemps que le bail principal, quelles que soient les conditions dans lesquelles celui-ci a pris fin.]

[Loi 04.11.1969]

[Art. 33. [Le preneur qui reçoit congé pour un bien sous-loué ou dont le bail est résilié à la suite d'un jugement doit, sous peine de dommages-intérêts, dans le mois suivant la signification, notifier au sous-locataire copie du congé ou du jugement et le tenir au courant de la suite qu'il y a réservée.](2)](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

[Art. 34. [Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

Le cessionnaire est subrogé à tous les droits et obligations dérivant du bail, le cédant restant toutefois tenu des obligations du bail, solidairement avec lui.](2)](1)

(1) **[Loi 04.11.1969]** - (2) **[Loi 07.11.1988]**

[Art. 34. [Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint [ou de son cohabitant légal](3) ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs [ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs](3).

Le cessionnaire est subrogé à tous les droits et obligations dérivant du bail, le cédant restant toutefois tenu des obligations du bail, solidairement avec lui.](2)](1)

[Le preneur, à peine de nullité de la cession en informe le bailleur au plus tard dans les trois mois de la cession telle que prévue à l'alinéa 1er.](3)

(1) **[Loi 04.11.1969]** - (2) **[Loi 07.11.1988]** - (3)**[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]**

[Art. 34bis. [Si un bien rural est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs.](2)](1)

(1) **[Loi 04.11.1969]** - (2) **[Loi 07.11.1988]**

[Art. 34bis. [Si un bien rural est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs. [Le preneur notifie son retrait au bailleur.](3)

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs [, à condition d'en notifier la demande dans les six mois de la notification du retrait, à peine de déchéance.](3)](2)](1)

(1) **[Loi 04.11.1969]** - (2) **[Loi 07.11.1988]** - (3)**[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]**

[Art. 35. 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 a ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs](2), 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.](1)
(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

[Art. 35. [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 qui si, soit :

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

2° le cessionnaire poursuit un cursus depuis un an au moins en vue d'obtenir un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole;

3° le cessionnaire 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.](2)(3)](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988] - (3)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 cfr art. 28 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 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 (M.B. 08.11.2019)]

[Art. 36. Le bailleur auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35, peut faire opposition au renouvellement du bail en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix, dans les trois mois de la notification de la cession, à peine de déchéance, en vue d'entendre valider son opposition.

Le juge apprécie si les motifs de l'opposition sont sérieux et fondés et notamment s'il appert des circonstances de la cause que le bailleur mettra à exécution les intentions énoncées comme motifs de l'opposition.

Si l'opposition est admise, le bail n'est pas renouvelé et seule la cession de l'ancien bail produit ses effets.]

[Loi 04.11.1969]

[Art. 36. Le bailleur auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35, peut faire opposition au renouvellement du bail en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le

juge de paix, dans les trois mois de la notification de la cession, à peine de déchéance, en vue d'entendre valider son opposition.

Le juge apprécie si les motifs de l'opposition sont sérieux et fondés et notamment s'il appert des circonstances de la cause que le bailleur mettra à exécution les intentions énoncées comme motifs de l'opposition.

[Si l'opposition est admise, la cession est nulle et non avenue.](2)(1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 36bis. 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 1er, 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 1er.]

[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 37. § 1. Peuvent seuls être admis comme motifs sérieux d'opposition :

1° le fait qu'avant toute notification de la cession le bailleur a donné un congé valable;

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, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs;](2)

3° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du cessionnaire à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

4° la condamnation du cessionnaire du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux entre le bailleur et son nouveau preneur;

5° le fait que le cessionnaire n'a pas la capacité professionnelle requise ou qu'il ne dispose pas des moyens matériels nécessaires pour une bonne exploitation du bien loué.

6° l'intention des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public qui ont loué le bien, d'affecter ce bien, dans un délai inférieur à cinq ans, à des fins d'intérêt général.

§ 2. Si l'opposition a été admise sur base des motifs prévus aux 2° et 6° du § 1er, le cessionnaire du bail peut réclamer le renouvellement du bail, sans qu'une nouvelle opposition fondée sur le même motif soit possible, si l'exploitation personnelle par celui qui a été indiqué

dans l'opposition du bailleur ou l'affectation à des fins d'intérêt général, ne sont pas réalisées dans le délai indiqué dans cette opposition.

A cet effet, le cessionnaire du bail ou ses ayants droit doivent faire une nouvelle notification de la cession dans les trois mois suivant l'expiration de ce délai, à peine de déchéance. S'il y a renouvellement du bail, la nouvelle période de bail prend cours à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cessionnaire, qui suit ladite notification.](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

[Art. 37. § 1er. Peuvent seuls être admis comme motifs sérieux d'opposition :

1° le fait qu'avant toute notification de la cession le bailleur a donné un congé valable;

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;](2)(3)

3° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du cessionnaire à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

4° la condamnation du cessionnaire du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux entre le bailleur et son nouveau preneur;

5° le fait que le cessionnaire n'a pas la capacité professionnelle requise ou qu'il ne dispose pas des moyens matériels nécessaires pour une bonne exploitation du bien loué.

6° l'intention des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public qui ont loué le bien, d'affecter ce bien, dans un délai inférieur à cinq ans, à des fins d'intérêt général.

§ 2. Si l'opposition a été admise sur base des motifs prévus aux 2° et 6° du § 1er, le cessionnaire du bail peut réclamer le renouvellement du bail, sans qu'une nouvelle opposition fondée sur le même motif soit possible, si l'exploitation personnelle par celui qui a été indiqué dans l'opposition du bailleur ou l'affectation à des fins d'intérêt général, ne sont pas réalisées dans le délai indiqué dans cette opposition.

A cet effet, le cessionnaire du bail ou ses ayants droit doivent faire une nouvelle notification de la cession dans les trois mois suivant l'expiration de ce délai, à peine de déchéance. S'il y a renouvellement du bail, la nouvelle période de bail prend cours à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cessionnaire, qui suit ladite notification.](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988] - (3)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

§ 9. - Du décès du preneur

[Art. 38. En cas de décès du preneur d'un bien rural, le bail continue au profit de ses héritiers ou ayants droit, à moins que congé ait été donné par le bailleur ou par ses héritiers ou ayants droit dans les conditions déterminées ci-après.]

[Loi 04.11.1969]

[Art. 39. [Le bailleur ne peut donner congé aux héritiers ou ayants droit du preneur décédé que s'il s'est réservé cette faculté dans le bail et si le preneur décédé ne laisse ni conjoint survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint, ni conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.](2)

Lorsque le congé est ainsi autorisé, il doit, à peine de déchéance, être signifié aux héritiers ou ayants droit du preneur dans l'année qui suit le décès et il ne produit ses effets qu'à l'expiration des deux ans qui suivent la notification.](1)

(1) **[Loi 04.11.1969]** - (2) **[Loi 07.11.1988]**

[Art. 39. [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.](2)(3)

[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.](3)

Lorsque le congé est ainsi autorisé, il doit, à peine de déchéance, être signifié aux héritiers ou ayants droit du preneur dans l'année qui suit le décès et il ne produit ses effets qu'à l'expiration des deux ans qui suivent la notification.](1)

(1) **[Loi 04.11.1969]** - (2) **[Loi 07.11.1988]** - (3) **[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]**

[Art. 40. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent, moyennant préavis de trois mois au minimum, donné dans l'année du décès, mettre fin au bail.]

[Loi 04.11.1969]

[Art. 41. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer.

A défaut d'accord entre eux, chacun des héritiers ou ayants droit peut demander au juge de paix de le désigner pour continuer l'exploitation du bien loué, à charge de payer aux autres héritiers ou ayants droit l'indemnité qui sera fixée dans le jugement.

Lorsque plusieurs intéressés veulent user de ce droit de reprise, la préférence revient par priorité et dans l'ordre :

a) au conjoint survivant;

b) à celui que le défunt a désigné;

c) à celui qui, au moment du décès, sans pour autant habiter la ferme, collaborait d'une façon régulière à l'exploitation;

d) à celui qui est désigné par la majorité des intérêts et, à défaut de cette majorité, à celui qui est désigné par le sort.

Si plusieurs héritiers ou ayants droit revendiquent le bénéfice de l'un des lettres b ou c, ils pourront faire la reprise conjointement.

Le reprenant ou au moins l'un d'eux en cas de pluralité de reprenants, est tenu, sauf motif grave à apprécier par le juge, d'exploiter personnellement le bien faisant l'objet de la reprise pendant neuf ans au moins à dater du jour où le jugement fixant l'indemnité est devenu définitif, sous peine de devoir verser aux autres héritiers ou ayants droit, une somme égale à 20 p.c. de cette indemnité.]

[Loi 04.11.1969]

[Art. 41. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer.

A défaut d'accord entre eux, chacun des héritiers ou ayants droit peut demander au juge de paix de le désigner pour continuer l'exploitation du bien loué, à charge de payer aux autres héritiers ou ayants droit l'indemnité qui sera fixée dans le jugement.

Lorsque plusieurs intéressés veulent user de ce droit de reprise, la préférence revient par priorité et dans l'ordre :

a) au conjoint survivant [ou au cohabitant légal survivant pour autant qu'il ait un droit au bail](2);

b) à celui que le défunt a désigné;

c) à celui qui, au moment du décès, sans pour autant habiter la ferme, collaborait d'une façon régulière à l'exploitation;

d) à celui qui est désigné par la majorité des intérêts et, à défaut de cette majorité, à celui qui est désigné par le sort.

Si plusieurs héritiers ou ayants droit revendiquent le bénéfice de l'un des lettres b ou c, ils pourront faire la reprise conjointement.

Le reprenant ou au moins l'un d'eux en cas de pluralité de reprenants, est tenu, sauf motif grave à apprécier par le juge, d'exploiter personnellement le bien faisant l'objet de la reprise pendant neuf ans au moins à dater du jour où le jugement fixant l'indemnité est devenu définitif, sous peine de devoir verser aux autres héritiers ou ayants droit, une somme égale à 20 p.c. de cette indemnité.](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 42. Les héritiers ou ayants droit sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Celui qui a été désigné définitivement par le juge pour continuer l'exploitation, est tenu de le notifier au bailleur. Toute partie à la cause peut effectuer ladite notification.]

[Loi 04.11.1969]

[Art. 43. [Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint ou des conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, la notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.](2)

Les effets de ce renouvellement sont ceux prévus au deuxième alinéa de l'article 35; le bailleur peut y faire opposition dans les conditions fixées aux articles 36 et 37, en citant devant le juge de paix les auteurs de la notification.](1)

(1) **[Loi 04.11.1969]** - (2) **[Loi 07.11.1988]**

[Art. 43. [Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt [ou de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou des conjoints ou des cohabitants légaux](3) desdits descendants ou enfants adoptifs, la notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.](2)

Les effets de ce renouvellement sont ceux prévus au deuxième alinéa de l'article 35; le bailleur peut y faire opposition dans les conditions fixées aux articles 36 et 37, en citant devant le juge de paix les auteurs de la notification.](1)

(1) **[Loi 04.11.1969]** - (2) **[Loi 07.11.1988]** - (3) **[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]**

[Art. 44. Aussi longtemps qu'aucune notification n'a été donnée, les héritiers et ayants droit sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur.

La notification faite, seul celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont tenus vis-à-vis du bailleur et solidairement des obligations résultant du bail nées postérieurement à celle-ci.]

[Loi 04.11.1969]

§ 10. - Des indemnités revenant au preneur sortant

[Art. 45. 1. [Indépendamment des indemnités pouvant lui revenir en vertu des articles précédents du chef des constructions, plantations, travaux et ouvrages, le preneur sortant doit recevoir du bailleur une indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie, du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations apportées aux terres quant à leur état de propreté.](2)

2. L'indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures et améliorations est égale à leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination des biens loués, mais elle ne peut dépasser le montant des impenses faites par le preneur.

L'indemnité peut être fixée forfaitairement pour la mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terrains aient été déclarés tels dans le bail.

Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement à son entrée, des pailles, engrais, arrière-engrais, prestations ou avantages, il sera établi un compte à la fin du bail et le bailleur ou le preneur devra la valeur de la différence des quantités, calculée au moment de la sortie de ferme.

3. L'indemnité revenant au preneur sortant sera, le cas échéant, compensée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur, du chef des pertes causées par le défaut de propreté ou d'entretien du bien loué ou tous autres manquements à ses obligations.

4. Dans l'appréciation des indemnités revenant au preneur sortant, il est tenu compte des avantages qui lui ont été consentis par le bailleur en considération de l'exécution des travaux, constructions et ouvrages effectués par le preneur.

5. La renonciation à l'indemnité de sortie ne peut avoir lieu que postérieurement au congé et doit résulter d'un acte authentique ou d'une déclaration faite devant le juge de paix, sur son interpellation.

6. Pendant les trois premiers mois de tout bail à ferme, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé. En cas de refus, le juge de paix, par jugement non susceptible d'appel, peut désigner un expert pour y procéder. A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation.](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

[Art. 45. 1. [Indépendamment des indemnités pouvant lui revenir en vertu des articles précédents du chef des constructions, plantations, travaux et ouvrages, le preneur sortant doit recevoir du bailleur une indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie, du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations apportées aux terres quant à leur état de propreté.](2)

2. L'indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures et améliorations est égale à leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination des biens loués, mais elle ne peut dépasser le montant des impenses faites par le preneur.

L'indemnité peut être fixée forfaitairement pour la mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terrains aient été déclarés tels dans le bail.

Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement à son entrée, des pailles, engrais, arrière-engrais, prestations ou avantages, il sera établi un compte à la fin du bail et le bailleur ou le preneur devra la valeur de la différence des quantités, calculée au moment de la sortie de ferme.

3. L'indemnité revenant au preneur sortant sera, le cas échéant, compensée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur, du chef des pertes causées par le

défaut de propreté ou d'entretien du bien loué ou tous autres manquements à ses obligations.

4. Dans l'appréciation des indemnités revenant au preneur sortant, il est tenu compte des avantages qui lui ont été consentis par le bailleur en considération de l'exécution des travaux, constructions et ouvrages effectués par le preneur.

5. La renonciation à l'indemnité de sortie ne peut avoir lieu que postérieurement au congé et doit résulter d'un acte authentique ou d'une déclaration faite devant le juge de paix, sur son interpellation.

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 sur l'établissement d'un état des lieux dans les trois mois qui suivent l'entrée en jouissance du preneur ou du cessionnaire, 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.

Lorsqu'un nouvel état des lieux est dressé suite à la survenance d'une cession privilégiée, un état des lieux de sortie entre le cédant et le bailleur intervient contradictoirement entre ces parties avant l'établissement de l'état des lieux entre le cessionnaire et le bailleur ou à tout le moins avant l'entrée en jouissance du cessionnaire. Le même état des lieux peut servir d'état des lieux de sortie du cédant et d'entrée du cessionnaire pour autant qu'il soit réalisé contradictoirement.

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.](3)](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988] - (3)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 cfr art. 28 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 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 (M.B. 08.11.2019)]

[Art. 46. En plus de l'indemnité de sortie fixée à l'article précédent, une indemnité complémentaire à concurrence du dommage subi est due au preneur des biens ruraux dont le bail a pris fin à la suite d'un congé donné en application [de l'article 6, § 1er, 2°, 3°, 4° et 6°, et § 2, et de l'article 7, 9° et 10°](2).

Cette indemnité est calculée en tenant compte notamment de la perte professionnelle en cheptel et en matériel, eu égard à la superficie des terrains soustraits à leur destination

agricole, de la perte de jouissance pendant le nombre d'années restant à courir avant l'expiration de la période de bail en cours, sans qu'il puisse être tenu compte de moins de deux et de plus de quatre années, et de la perte pour dépréciation des constructions et terrains restants.

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité et en attendant sa fixation par justice, le preneur doit recevoir du bailleur, avant de sortir de la ferme, une indemnité provisionnelle égale au montant des années de fermage restant à courir avant l'expiration du bail, sans qu'il y ait lieu de tenir compte d'un nombre d'années de fermage inférieur à quatre et supérieur à huit.](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

§ 11. - De l'aliénation du bien loué et du droit de préemption du preneur

[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, ou pour les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles déterminées ci-après.](2)](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

[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.](2)(3)](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988] - (3) [Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 48. 1. [Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'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.](2)

Si le preneur accepte l'offre, il doit notifier son acceptation au [notaire](2) dans le mois de la notification visée au premier alinéa, auquel cas, conformément à l'article 1583, 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 susdit délai, 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 précédent, 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 est tenu de notifier 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 est tenu de notifier au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente, au moins quinze jours à l'avance.

[Si la vente a lieu sans réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, l'officier instrumentant est tenu de demander publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si le preneur ou son mandataire 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.

Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement au notaire, 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 sera dénoncé au preneur comme à l'adjudicataire;
- b) s'il n'y a pas de surenchère ou si la surenchère est refusée par le notaire, celui-ci notifiera le montant de la dernière offre au preneur 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 au notaire selon l'article 57 ou donné cet acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive.](2)

En cas de revente par suite de surenchère, la même notification doit être faite au preneur huit jours à l'avance et la même question doit être posée publiquement au preneur à la séance de surenchère.](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

Art. 48. [§ 1er. 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 1er, 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 Notaire.

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 notification visée à l'alinéa 1er 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.](1)(2)(3)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988] - (3) [Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 48bis. [Le preneur peut céder son droit de préemption pour la totalité du bien, ou pour partie s'il l'exerce lui-même pour le surplus, à un ou plusieurs tiers aux conditions suivantes.

En cas de vente de gré à gré, le preneur et le ou les tiers notifient ensemble la cession et l'acceptation au notaire, selon l'article 48, 1, alinéa 2.

En cas de vente publique, le preneur déclare céder le droit de préemption et le tiers déclare exercer ce droit, à la séance d'adjudication, selon l'article 48, 2, alinéa 2, ou à l'occasion de la notification de l'acquiescement dans le délai de dix jours. Le vendeur peut exiger que le tiers fournisse caution.

En cas d'application du présent article, le bail est renouvelé de plein droit au profit du preneur à dater du jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur suivant la date d'acquisition par le tiers.

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

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 50 % du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix.](2)](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

[Art. 48bis. [Le preneur peut céder son droit de préemption pour la totalité du bien, ou pour partie s'il l'exerce lui-même pour le surplus, à un ou plusieurs tiers aux conditions suivantes.

En cas de vente de gré à gré, le preneur et le ou les tiers notifient ensemble la cession et l'acceptation au notaire, selon l'article 48, 1, alinéa 2.

En cas de vente publique [physique](3), le preneur déclare céder le droit de préemption et le tiers déclare exercer ce droit, à la séance d'adjudication, [selon l'article 48, § 3, alinéas 1er et 2](3) ou à l'occasion de la notification de l'acquiescement dans le délai de dix jours. Le vendeur peut exiger que le tiers fournisse caution.

[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.](3)

[Dans les deux cas, le vendeur peut exiger que le tiers fournisse caution.](3)

En cas d'application du présent article, le bail est renouvelé de plein droit au profit du preneur à dater du jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur suivant la date d'acquisition par le tiers.

[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 6, 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.](3)

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 50 % du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix.](2)](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988] - (3) [Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 49. 1. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée aux 1 et 2 de l'article 48 doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Le droit de préemption peut, de l'accord écrit de tous les copreneurs-exploitants, être exercé par un ou plusieurs d'entre eux; leur désaccord, absence ou silence vaut refus de l'offre.

Si au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels celui ou ceux des héritiers ou ayants droit qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du preneur défunt.

2. Si le bien loué appartient en copropriété à plusieurs personnes, la notification prévue au 1 de l'article 48 n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les copropriétaires.]
[Loi 04.11.1969]

[Art. 49. 1. [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.](2)

Si au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels celui ou ceux des

héritiers ou ayants droit qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du preneur défunt.

2. Si le bien loué appartient en copropriété à plusieurs personnes, la notification prévue au 1 de l'article 48 n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les copropriétaires.](1)

(1)[Loi 04.11.1969] - (2) [Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 50. Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, le droit de préemption s'applique à cette partie.

[Si un bien loué ou un ensemble de biens objet d'un même bail est offert en vente publique par lots, toute masse totale ou partielle ne peut être présentée aux enchères que si sa composition a reçu l'agrément du preneur; l'absence ou le silence de celui-ci vaut agrément.](2)

Lorsque le bien loué ne constitue qu'une partie de la propriété mise en vente, le droit de préemption s'applique au bien loué, et le propriétaire est tenu de faire une offre distincte pour ce bien.

En cas de vente publique, cette partie de la propriété devra être mise aux enchères séparément et éventuellement adjugée de même.

Ces dispositions ne portent pas préjudice à la faculté prévue en faveur du propriétaire par l'article 52, 8°.](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

[Art. 51. En cas de vente faite en méconnaissance des droits de préemption du preneur, celui-ci peut exiger soit d'être subrogé à l'acquéreur, soit de recevoir du vendeur versement d'une indemnité correspondant à 20 p.c. du prix de vente.

Dans le premier cas, l'action doit être intentée à la fois au vendeur et au premier acquéreur, et la demande n'est reçue qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription de l'acte incriminé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui ainsi que les frais de l'acte. Il n'est tenu que des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient fait l'objet d'inscription ou de transcription avant l'inscription de sa demande.

L'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent, en cas de vente publique, par trois mois à dater de l'adjudication et, en cas de vente de gré à gré, par trois mois à dater de la notification de cette vente au preneur, si une telle notification a eu lieu, et sans cela par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

En accueillant la demande de subrogation, le juge renvoie les parties pour la passation de l'acte devant le notaire choisi par elles ou devant un notaire nommé d'office, si les parties ne s'accordent pas sur le choix. Les frais de l'acte sont à charge du subrogé.

Toute décision rendue sur une action en subrogation sera inscrite à la suite de l'inscription prévue au deuxième alinéa.]

[Loi 04.11.1969]

[Art. 52. Le preneur ne jouit pas du droit de préemption :

1° [si le bien n'est pas exploité par lui personnellement ou par son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou par les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.](3)

Toutefois, les échanges portant sur la culture du bien loué n'affectent pas le droit de préemption du preneur;

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

Cette exception n'est pas applicable lorsque le preneur est lui-même le conjoint, un descendant ou enfant adoptif du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou du conjoint du propriétaire ou d'un des copropriétaires, ou le conjoint d'un desdits descendants ou enfants adoptifs;](3)

3° en cas de vente du bien à une administration publique ou à une personne juridique de droit public, lorsque le bien est acquis en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général;

4° en cas de vente à un copropriétaire d'une quote-part dans la propriété du bien loué;

[Cette exception ne peut être invoquée que par les personnes devenues copropriétaires par héritage ou par testament ou qui étaient déjà copropriétaires au moment de la conclusion du bail à ferme ou qui ont acheté le bien en indivision pendant la durée du bail à ferme sans que le preneur ait usé de son droit de préemption.](2)

5° lorsque le bien loué fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine antérieure à la conclusion du bail, pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire;

6° s'il a donné congé;

7° [dans les cas prévus aux articles 6, § 1, 1°, 2° à 5° inclus, et 14 , deuxième alinéa;](3)

8° lorsque le propriétaire obtient du juge de paix l'autorisation de vendre le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé. Le juge n'accorde cette autorisation que si le propriétaire a des motifs sérieux pour écarter le preneur. Il statue, les parties entendues ou dûment appelées. Pour apprécier le caractère sérieux des motifs invoqués, le juge s'inspire notamment des dispositions de l'article 7 relatives aux motifs des congés.](1)

(1) **[Loi 04.11.1969]** - (2) **[Loi 23.11.1978]**- (3) **[Loi 07.11.1988]**

<p>[Art. 52. Le preneur ne jouit pas du droit de préemption :</p>
--

1° [si le bien n'est pas exploité par lui personnellement ou par son conjoint, [ou par son cohabitant légal,](4) ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint [ou de son cohabitant légal](4) ou par les conjoints [ou les cohabitants légaux](4) desdits descendants ou enfants adoptifs.](3)

Toutefois, les échanges portant sur la culture du bien loué n'affectent pas le droit de préemption du preneur;

[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, la charge de la preuve est réalisée conformément à l'article 57bis;](4)

2° [en cas de vente du bien à son conjoint, à son cohabitant légal, 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 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.](4)

[L'exception visée à l'alinéa 1er, 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.](3)(4)

3° en cas de vente du bien à une administration publique ou à une personne juridique de droit public, lorsque le bien est acquis en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général;

4° en cas de vente à un copropriétaire d'une quote-part dans la propriété du bien loué;

[Cette exception ne peut être invoquée que par les personnes devenues copropriétaires par héritage ou par testament ou qui étaient déjà copropriétaires au moment de la conclusion du bail à ferme ou qui ont acheté le bien en indivision pendant la durée du bail à ferme sans que le preneur ait usé de son droit de préemption.](2)

5° lorsque le bien loué fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine antérieure à la conclusion du bail, pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire;

6° s'il a donné congé;

7° [dans les cas prévus aux articles 6, § 1, 1°, 2° à 5° inclus, et 14, deuxième alinéa;](3)

8° lorsque le propriétaire obtient du juge de paix l'autorisation de vendre le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé. Le juge n'accorde cette autorisation que si le propriétaire a des motifs sérieux pour écarter le preneur. Il statue, les parties entendues ou dûment appelées. Pour apprécier le caractère sérieux des motifs invoqués, le juge s'inspire notamment des dispositions de l'article 7 relatives aux motifs des congés.](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 23.11.1978]- (3) [Loi 07.11.1988] - (4)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 53. Est réputée inexistante, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit de préemption. Toutefois, lorsque le bail est en cours, le preneur peut renoncer à ce droit de la manière prévue à l'article 14, 2e alinéa.]
[Loi 04.11.1969]

[Art. 54. [Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption ne peut, pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition, céder le bien ni son exploitation à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

La limite au droit de cession prévue à l'alinéa premier, ne vaut pas dans le cas où le preneur, qui a fait usage de son droit de préemption, peut revendre le bien à un acheteur qui lui garantit dans l'acte de vente une durée de bail effective de neuf années.](2)

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 20 p.c. du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix.](1)
(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

[Art. 54. [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.](3)

[La limite au droit de cession prévue à l'alinéa premier, ne vaut pas dans le cas où le preneur, qui a fait usage de son droit de préemption, peut revendre le bien à un acheteur qui lui garantit dans l'acte de vente une durée de bail effective de neuf années.](2)

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 20 p.c. du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix.](1)
(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988] - (3) [Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 55. En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur.]
[Loi 04.11.1969]

[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 un an au moins. 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.](2)](1)
(1)[Loi 04.11.1969] - (2)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

§ 12. - Dispositions générales

[Art. 56. Sont réputées inexistantes toutes conventions par lesquelles le preneur, d'une manière expresse ou tacite, renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 1720, alinéa 2, 1721, 1722 et 1755, ainsi que tous usages contraires à ces dispositions.

C'est aussi le cas pour les droits à lui conférés par les articles 3 à 15, 17, 19 à 28, 31, 32, 34, 35, 38, 40, 41, 43, 45 à 51, 55.

En ce qui concerne l'article 1722 et l'article 21 de cette section, ne sont réputées inexistantes que les conventions, dispositions et clauses, pour autant qu'il s'agisse de cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 22 de cette section.]

[Loi 04.11.1969]

[Art. 57. [Les congés, oppositions ou notifications prévus aux articles 6, § 1er, 3° et 4°, 11, 12, 14, premier alinéa, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 48 et 49 doivent, à peine d'inexistence, être signifiés par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste.](2)](1)

(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988]

[Art. 57. [Les congés, oppositions ou notifications prévus aux articles 6, 8, § 4, 11, 12, 14, alinéa 1er, 24, 30, 33, 34bis, 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.](2)(3)](1)
(1) [Loi 04.11.1969] - (2) [Loi 07.11.1988] - (3)[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[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 et qu'il ne perçoit pas une pension de retraite ou de survie 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.]
[Décret 02.05.2019 - en vigueur au 01.01.2020 sauf quelques articles qui font exception]

[Art. 58. La date pour laquelle congé a été donné par application des articles 11, 2 et 3, 14 alinéa 1er, 38, 39 ou 40 est, le cas échéant, retardée de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut par l'usage des lieux.]

[Loi 04.11.1969]