

20 octobre 2016

Décret limitant les fermages

Modifié par :

- le décret du [02 mai 2019](#)

Session 2016-2017.

Documents du Parlement wallon, [557 \(2015-2016\) Nos 1 à 4](#).

Compte rendu intégral, séance plénière du 19 octobre 2016.

Discussion.

Vote.

Le Parlement wallon a adopté et Nous, Gouvernement wallon, sanctionnons ce qui suit:

Art. 1^{er}.

§1^{er}. Le fermage maximal d'une terre donnée en location est son revenu cadastral non indexé multiplié par un coefficient.

Le fermage maximal d'un bâtiment donné en location est son revenu cadastral non indexé multiplié par un coefficient.

§2. L'augmentation du revenu cadastral résultant de la construction de bâtiments ou de l'exécution de travaux par le preneur sur le bien loué n'est pas prise en compte pour la fixation du fermage maximal.

Art. 2.

§1^{er}. Dans l'année d'entrée en vigueur du présent décret, le Gouvernement fixe, pour chaque région agricole, les coefficients visés à l'article 1^{er}, §1^{er}, suivant une méthode qu'il détermine sur base de la moyenne des coefficients des fermages pour chaque région agricole.

Le Gouvernement détermine par ailleurs les régions agricoles visées à l'alinéa 1^{er} en tenant compte de zones d'agriculture homogènes.

§2. Chaque année, le Gouvernement actualise les coefficients visés à l'article 1^{er}, §1^{er}, suivant une méthode qu'il détermine, afin de tenir compte de l'évolution:

1° pour cinquante pourcents du revenu du travail agricole par hectare pour chaque région agricole;

2° pour cinquante pourcents d'un index basé sur l'indice des prix à la consommation.

Le revenu du travail agricole par hectare visé à l'alinéa 1^{er} est le revenu annuel moyen des exploitations évalué selon une méthode déterminée par le Gouvernement en tenant compte du rapport du Réseau d'Information comptable agricole.

Le Gouvernement peut prévoir un pourcentage au-dessus ou en-dessous duquel le coefficient n'est pas modifié.

Art. 3.

Le Gouvernement détermine la date à laquelle les coefficients visés à l'article 1^{er}, §1^{er}, sont publiés au *Moniteur belge*.

Le Gouvernement peut prévoir un mode de publicité complémentaire.

Ces coefficients s'appliquent aux fermages venant à échéance au cours de l'année civile qui suit leur publication au *Moniteur belge*.

Art. 3/1.

(§ 1^{er}. *Le fermage maximal peut être augmenté dans les cas et les proportions suivantes :*

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

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

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

4° *lorsque le contrat de bail intervenu par acte authentique fixe une première période d'occupation de vingt-cinq ans ou plus, le fermage établi conformément à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, peut être augmenté de cinquante pourcents et le fermage établi conformément à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, peut être augmenté de vingt-cinq pourcents. Lorsque le contrat de bail se poursuit au-delà de la première période de 27 ans, les majorations restent d'application pour les reconductions ultérieures prévues à l'article 8, § 2, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, ci-après dénommée loi sur le bail à ferme.*

Au-delà de la première période d'occupation stipulée à l'alinéa 1^{er}, le fermage maximal revient au niveau fixé sur la base de l'article 1^{er}, § 1^{er}. Toutefois, s'il est conclu à la suite d'une première période d'occupation dont la durée est reprise à l'alinéa 1^{er} et sans interruption entre les mêmes parties un bail de fin de carrière au sens de l'article 8, § 5, de la loi sur le bail à ferme, le fermage maximal peut être augmenté dans la même proportion qu'antérieurement.

§ 2. *En dehors des cas visés au paragraphe 1^{er}, le fermage maximal peut être augmenté dans les cas et les proportions suivantes :*

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

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

§ 3. *Le fermage maximal peut être augmenté de cinquante pourcents pour les terres et vingt-cinq pourcents pour les bâtiments si le contrat de bail est un contrat de bail de carrière conformément à l'article 8, § 3, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil. - Décret du 2 mai 2019, art. 48)*

Art. 4.

Le bailleur ou le preneur peut demander la révision du fermage d'un bail en cours sur la base fixée (*aux articles 1^{er} et 3/1 - Décret du 2 mai 2019, art. 49*).

Lorsque le preneur demande la révision du fermage d'un bail en cours dont le montant dépasse le maximum autorisé, le bail n'est pas nul, mais le fermage est ramené au montant établi conformément (*aux articles 1^{er} et 3/1 - Décret du 2 mai 2019, art. 49*).

La demande du bailleur en révision du fermage produit ses effets uniquement pour les fermages venant à échéance après la date de notification par envoi recommandé de l'adaptation du fermage.

Dans la mesure où ils dépassent le taux légal, les fermages sont restitués au preneur à sa demande. Toutefois, cette restitution s'applique uniquement aux fermages échus et payés des cinq dernières années qui précèdent la demande. L'action du preneur en restitution de ces sommes se prescrit après un an à compter du jour où il quitte le bien loué.

Art. 4/1.

(Les dispositions du présent décret s'appliquent :

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

2° aux redevances perçues pour la mise à disposition des biens communaux tels que repris à l'article 542 du Code civil en ce compris les sarts communaux s'ils ont pour objet la jouissance ou l'exploitation d'un bien rural.- Décret du 2 mai 2019, art. 50).

Art. 4/2.

(Le présent décret s'applique malgré toutes dispositions contraires des articles 3, 17, 18 et 19 de la section 3 ("Des règles particulières aux baux à ferme") du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil.- Décret du 2 mai 2019, art. 51).

Art. 5.

L'article 1^{er} de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages, modifié par la loi du 7 novembre 1988, est abrogé.

Art. 6.

L'article 2 de la même loi, modifié par la loi du 7 novembre 1988, est abrogé.

Art. 7.

L'article 3 de la même loi, modifié par les lois des 10 mars 1983 et 7 novembre 1988, est abrogé.

Art. 8.

À l'article 4 de la même loi, modifié par la loi du 7 novembre 1988, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots « conformément à l'article 2 » sont remplacés par les mots « conformément à l'article 1^{er}, §1^{er}, alinéa 1^{er} du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages »;

2° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots « conformément à l'article 3 » sont remplacés par les mots « conformément à l'article 1^{er}, §1^{er}, alinéa 2 du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages »;

3° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 4, les mots « sur la base des articles 2 et 3 » sont remplacés par les mots « sur base de l'article 1^{er}, §1^{er} du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages »;

4° dans le paragraphe 2, les mots « conformément à l'article 2 » sont remplacés par les mots « conformément à l'article 1^{er}, §1^{er}, alinéa 1^{er} du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages »;

5° dans le paragraphe 2, les mots « conformément à l'article 3 » sont remplacés par les mots « conformément à l'article 1^{er}, §1^{er}, alinéa 2 du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages ».

Art. 9.

L'article 4 *bis* de la même loi, inséré par la loi du 7 novembre 1988, est abrogé.

Art. 10.

L'article 5 de la même loi, modifié par la loi 7 novembre 1988, est abrogé.

Art. 11.

Dans l'article 6 de la même loi, les mots « de la présente loi » sont remplacés par les mots « du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages et de l'article 4 de la présente loi ».

Art. 12.

Dans l'article 7 de la même loi, les mots « de la présente loi » sont remplacés par les mots « du décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages et de l'article 4 de la présente loi ».

Art. 13.

La loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages reste d'application pour les fermages venant à échéance avant la publication visée à l'article 3.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au Moniteur belge .
Namur, le 20 octobre 2016.

Le Ministre-Président,

P. MAGNETTE

Le Ministre des Travaux publics, de la Santé, de l'Action sociale et du Patrimoine,

M. PREVOT

Le Ministre de l'Économie, de l'Industrie, de l'Innovation et du Numérique,

J-C. MARCOURT

Le Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Énergie,

P. FURLAN

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire, de la Mobilité et des Transports et du Bien-être animal,

C. DI ANTONIO

La Ministre de l'Emploi et de la Formation,

E. TILLIEUX

Le Ministre du budget, de la Fonction publique et de la Simplification administrative,

C. LACROIX

Le Ministre de l'Agriculture, de la Nature, de la Ruralité, du Tourisme et des Aéroports, délégué à la Représentation à la Grande Région,

R. COLLIN