

14 juin 2022

Arrêté ministériel établissant un modèle-type de contrat de bail à ferme de fin de carrière conclu sous écriture privée et applicable à tout propriétaire public en vertu de l'article 2 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

Le Ministre de l'Agriculture,

Vu l'ancien Code civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : Des règles particulières aux baux à ferme, l'article 3, § 1^{er}, alinéa 5, remplacé par le décret du 2 mai 2019 ;

Vu 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, l'article 2;

Considérant l'obligation pour les parties de recourir à l'écrit pour la conclusion, la modification ou la reconduction expresse d'un bail, insérée par la réforme de la législation relative au bail à ferme ;

Considérant le besoin de proposer des outils pour accompagner cette nouvelle obligation,

Arrête :

Art. unique.

Le modèle-type à valeur indicative de contrat de bail à ferme de fin de carrière conclu sous écriture privée et applicable à tout propriétaire public établi en vertu de l'article 2 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 figure en annexe du présent arrêté.

Namur, le 14 juin 2022.

W. BORSUS

Annexe

CONTRAT DE BAIL À FERME de « fin de carrière » conclu sous écriture privée et applicable à tout propriétaire public ^[1]

Préalable

Le bail de fin de carrière ne peut être conclu avec un nouveau preneur. Il est conclu uniquement entre les mêmes parties qu'un bail venant à échéance, aux mêmes conditions et avantages et pour les mêmes terres agricoles. De plus, il ne peut être conclu à la suite d'un bail de courte durée.

Ce contrat est un modèle à titre indicatif. Les indications contenues dans ce modèle ne sont pas exhaustives. Il convient de toujours se référer aux dispositions suivantes dont certaines qui ont un caractère impératif et s'imposent donc aux parties :

- Ancien Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme, ci-après loi sur le bail à ferme ;
- Décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages.

Définitions

- **Cohabitants légaux** : les cohabitants légaux au sens de l'article 1475 de l'ancien Code civil dont la cohabitation connaît une durée ininterrompue d'au moins deux ans avant la survenance des événements visés à l'article 2 bis alinéa 1^{er}, 1° de la loi sur le bail à ferme ;
- **Envoi** : le **courriel daté et signé, le recommandé postal, l'envoi par une société privée contre accusé de réception, le dépôt de l'acte contre récépissé.**

À mentionner sur toutes les annexes au présent contrat

Référence du bail : bail [nom bailleur] [nom preneur] [date prise de cours]

Prenant cours le :

ENTRE

D'une part,

Le propriétaire public

Dénomination
 Siège social
 N° de partenaire (= n°
 de producteur)*
 Numéro d'entreprise**
 Représenté par
 En qualité de

Ci-après dénommé le bailleur

Et d'autre part,

Si le preneur est une personne physique - Ajouter des lignes au besoin

Civilité
 Nom
 Prénom
 Domicile
 Date de naissance
 Lieu de naissance
 État civil
 N° national OU
 N° au registre *bis* de la
 banque carrefour de la
 sécurité sociale
 N° de partenaire (= n°
 de producteur)*
 N° d'entreprise**

Si le preneur est une personne morale - Ajouter des lignes au besoin

Dénomination
 Forme juridique
 Siège social
 N° de partenaire (= n°
 de producteur)*
 Numéro d'entreprise**
 Représenté par
 en qualité de

Ci-après dénommé le preneur

** s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro de partenaire 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.*

*** Tel que visé à l'article III.17 du Code de droit économique, s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro d'entreprise 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.*

Les parties ont convenu ce qui suit :

Article 1. Affectation du bien

Le bail à ferme est consenti en vue d'une exploitation agricole. Dès lors, sont notamment interdites les exploitations de carrières, mines, sablonnières, de sylviculture, ainsi que les cultures sans sol, les cultures de sapins de Noël, et les dépôts quelconques de quelque nature que ce soit, à l'exception des dépôts de fertilisants et amendements.

Article 2. Biens loués

Le bailleur déclare donner en location sous bail à ferme au preneur les biens suivants :

Ajouter des lignes au besoin

1. Parcelles (culture ou prairie)

	Commune	Division	Section	N ° parcellaire	Contenance	Rue et n° / lieu- dit	Revenu cadastral n o n indexé	Région agricole	Terrain à bâtir * (cocher)	Terrain à destination industrielle * (cocher)	Montant d u fermage à l a signature du bail
P. n°											
P. n°											
P. n°											
P. n°											
P. n°											
P. n°											
P. n°											

Montant total des fermages des biens loués (parcelles) :

* Dans le respect de l'article 6 de la loi sur le bail à ferme, le caractère à bâtir ou à destination industrielle des biens dès le début du bail peut constituer un motif de congé si les biens ont été déclarés comme tels dans le bail.

Par ailleurs, l'indemnité complémentaire visée à l'article 46 de la loi sur le bail à ferme ne sera pas due au preneur lorsque le congé portera sur 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 comme tels dans le bail.

Pour les terrains à bâtir ou à destination industrielle, précisez ceux considérés comme tels sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable :

.....

2. Bâtiments

	Commune	Division	Section	N ° parcellaire	Contenance	Rue et n° / lieu- dit	Revenu cadastral n o n indexé	Région agricole	Nombre d e chambres	Équipements	Propri du bât
B. n°											
B. n°											
B. n°											
B. n°											
B. n°											
B. n°											
B. n°											

Montant total des fermages des biens loués (bâtiments) :

Article 3. État des lieux

Un état des lieux d'entrée est dressé contradictoirement et à frais communs. Il respecte le modèle d'état des lieux prévu par l'arrêté ministériel du 20 juin 2019 ^[2] et est annexé au présent bail.

Cet état des lieux est établi soit avant l'entrée en jouissance du preneur soit au cours de ses 3 premiers mois d'occupation conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme.

Au terme du bail, le preneur restitue les lieux loués dans un état équivalent à celui existant lors de son entrée en jouissance, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouvera à la fin, sauf preuve contraire fournie conformément à la législation. Toutefois, cette présomption sera irréfragable pour ce qui concerne les éléments qui font l'objet du contenu minimal fixé par 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.

Article 4. Durée du bail

Le bail prend cours le pour se terminer de plein droit lorsque le preneur / copreneur le plus jeune aura atteint l'âge légal de la pension.

A titre indicatif : à la date d'entrée en vigueur du contrat, l'âge légal de la pension du preneur/copreneur le

plus jeune est fixé à, soit une fin du contrat le

Article 5. Conditions

Le bail de fin de carrière est conclu uniquement entre les mêmes parties qu'un bail venant à échéance, aux mêmes conditions et avantages et pour les mêmes terres agricoles. Si le bail initial est écrit, il est annexé au présent bail et toutes ses conditions et tous ses avantages s'appliquent. En cas de conflit entre les conditions et avantages prévus dans le bail venant à échéance et ceux fixés dans le présent contrat, ces derniers prévalent.

Référence du bail venant à échéance : bail à ferme entre et , *signé en date du* /*contrat de bail à ferme verbal**, ayant pris cours le/...../..... pour les biens sis à

* Biffer la mention inutile.

Un bail de fin de carrière ne peut être conclu à la suite d'un bail de courte durée.

Article 6. Fin du bail

Au terme du bail de fin de carrière, le bailleur retrouve automatiquement la libre disposition de son bien sans que le preneur ne puisse s'y opposer.

Lorsque le preneur est laissé dans les lieux au terme du bail, d'un commun accord entre les parties, ce dernier est reconduit tacitement d'année en année entre les mêmes parties.

Lorsque le bail est en période de tacite reconduction annuelle, il 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.

Article 7. Décès du preneur

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.

Article 8. Retrait d'un preneur

Si le bien 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.

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 6 mois de la notification du retrait, à peine de déchéance.

Article 9. Montant du fermage

Le fermage est fixé au montant du fermage légal, tel que prévu par le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Ce montant s'obtient en multipliant le revenu cadastral non-indexé des biens loués, multiplié par le coefficient de fermage fixé annuellement par le Ministre de l'Agriculture, correspondant à la région agricole provinciale où se situent les biens. À la prise de cours du bail, le coefficient de fermage applicable aux biens loués s'élève :

- Pour les terres à :
- Pour les bâtiments à :

Ajouter des lignes si plusieurs coefficients sont applicables.

Si le présent bail est conclu, sans interruption, à la suite d'une première période d'occupation supérieure ou égale à 18 ans, le fermage maximal peut être augmenté dans la même proportion qu'antérieurement.

Le bail est consenti au montant total de fermage suivant pour la première année :

Toute modification du revenu cadastral entraîne, de plein droit, la modification du fermage annuel légal excepté lorsque l'augmentation du revenu cadastral résulte de la construction de bâtiments ou de l'exécution de travaux par le preneur sur le bien loué.

Article 10. Modalités de paiement du fermage

Le fermage est payable en une seule fois et de manière annuelle à terme échu au plus tard à la date d'anniversaire de prise de cours du bail par virement sur le compte suivant :

IBAN :

Ouvert au nom de :

Communication : nom et prénom du preneur + mention « fermage [année du fermage] »

Le fermage est exigible par le seul fait de son échéance sans qu'une sommation ou mise en demeure ne soit nécessaire. L'inexécution de paiement dans les trente jours de son échéance entraîne le paiement d'un intérêt de retard au taux légal, de plein droit et sans sommation ou mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en entier, sans préjudice à l'exigibilité.

Article 11. Contribution, taxes et charges

Le bailleur supporte toutes les contributions, taxes ou autres charges quelconques mises à sa charge par la loi ou en vertu de conventions qu'il a souscrites avec des tiers.

Article 12. Cessions, sous-location et droit de préemption

Les cessions et les sous-locations sont interdites et le droit de préemption n'est pas applicable. En effet, conformément à l'article 8, §5, alinéa 4, de la loi réformée sur le bail à ferme, la sous-location et la cession de bail ainsi que le droit de préemption, prévus aux articles 30, 31, 32, 34, 34bis, 35 et 47 ne sont pas applicables au bail de fin de carrière.

Article 13. Échanges

À peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges minimum 3 mois avant la mise en œuvre des échanges en précisant :

- L'identité de toutes les parties concernées, tel que prévu à l'article 30 de la loi sur le bail à ferme ;
- La date de prise en cours de ces échanges ;
- Le cas échéant, la durée des échanges ;
- La désignation cadastrale des parcelles.

Les échanges n'ont pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Le bailleur peut faire opposition aux échanges pour les motifs prévus à l'article 7, 5° à 8° de la loi sur le bail à ferme en saisissant le juge de paix dans les 3 mois de la notification.

Article 14. Contrats de culture

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

Article 15. Jouissance du bien, servitudes et usurpation

Le preneur jouit du bien loué de manière prudente et diligente, en respectant les dispositions légales et les usages de la bonne culture. Les biens loués restent affectés principalement à une exploitation agricole pendant la durée du bail. Le preneur prend le bien dans l'état dans lequel il se trouve avec toutes les servitudes actives et passives qui peuvent y être attachées.

Si une servitude est active sur le bien, le preneur s'opposera à la prescription de celle-ci. Servitudes actives :

.....

Le preneur s'opposera également à la constitution de nouvelles servitudes et veillera à en avertir le bailleur dans les plus brefs délais.

Le preneur sera tenu, sous peine de dommages-intérêts et dépens, d'avertir le bailleur des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués. Le preneur dispose de 8 jours à dater de la prise de connaissance de l'usurpation pour avertir le bailleur s'il réside en Belgique. S'il réside hors du territoire belge, il est renvoyé à l'article 55 du Code judiciaire. Par usurpation, il faut entendre tout trouble de fait ou de droit manifestant dans le chef d'un tiers la volonté de prendre possession du bien du bailleur. À titre d'exemple, le preneur devra dénoncer le déplacement de bornes, de fossés ou de chemins et informer le bailleur de toute revendication.

Article 16. Formalisme

Les congés, oppositions ou notifications visés au présent contrat sont, à peine d'inexistence, signifiés par exploit d'huissier de justice ou par un envoi.

Article 17. Enregistrement et frais

Le preneur / le bailleur* procède à l'enregistrement du bail et de l'état des lieux.

Celui qui procède à l'enregistrement en supporte les frais.

Les frais hors enregistrement, droits et honoraires du présent bail sont à charge du preneur / à charge du bailleur / partagés entre les parties*.

**Biffer la mention inutile.*

Article 18. Notification à l'Observatoire du foncier agricole

S'agissant du bail, cette obligation revient au bailleur. Cette notification est réalisée via le formulaire disponible sur l'espace personnel du site www.wallonie.be.

S'agissant de l'état des lieux, le preneur / le bailleur* procède à la notification de l'état des lieux à l'

Observatoire du foncier agricole.

**Biffer la mention inutile.*

Cette notification est réalisée :

- En joignant l'état des lieux à la notification du bail s'ils sont notifiés en même temps ;
- En envoyant l'état des lieux à « observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be », en veillant à mentionner la référence du bail auquel se rapporte l'état des lieux.

Article 19. Transcription au registre des hypothèques

Tel que prévu par l'article 3.30 du livre 3 " Les biens " du Code civil, si la période d'occupation prévue par le présent bail est supérieure à 9 ans (à partir de 9 ans et un jour), il est obligatoirement passé par acte notarié afin d'être transcrit [au bureau compétent de l'administration générale de la documentation patrimoniale](#).

Bail établi en x exemplaires, dont un pour l'enregistrement, à , le ... / ... /.....
Chaque partie recevant un exemplaire.

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

[1] On entend par « propriétaire public », l'État, les Régions, les Communautés, les Provinces, les Communes et toutes autres personnes morales de droit public, au sens de l'article 18 de la loi sur le bail à ferme.

[2] Arrêté ministériel du 20 juin 2019 établissant un modèle-type d'état des lieux en vertu de l'article 4 alinéa 2, 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.