07 octobre 2021

Arrêté ministériel établissant un modèle-type de contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée et applicable à tous les bailleurs à l'exception des propriétaires publics 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, § 1er, 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 classique conclu sous écriture privée et applicable à tous les bailleurs à l'exception des propriétaires publics 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 07 octobre 2021.

W. BORSUS

Annexe :

CONTRAT DE BAIL À FERME « classique » conclu sous écriture privée
et applicable à tous les bailleurs à l'exception des propriétaires publics[1]

Préalable

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, qui ont un caractère impératif et s'imposent donc aux parties :

Wallex - Le droit en Wallonie

- **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.**

<u>Définitions</u>

- **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 événement visés à l'article 2 bis alinéa 1er, 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 :

Wallex - Le droit en Wallonie

ENTRE

D'une part,

Si le bailleur est une personne physique – Si plusieurs preneurs, 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)** ……
*Numéro d'entreprise*** ……

Si le bailleur est une personne morale - Si plusieurs bailleurs, ajouter des lignes au besoin

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 :

Wallex - Le droit en Wallonie

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 1er. Affectation du bien

Le bail à ferme est consenti en vue d'une exploitation agricole au sens des articles 1 et 2 de la loi sur le bail à ferme.

Art. 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 non indexé	Région agricole	Terrain à bâtir * (cocher)	Terrain à destination industrielle * (cocher)	Montant du fermage à la 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 et pourra avoir une incidence sur l'indemnité qui serait due au preneur en cas de congé qui serait donné par le bailleur.

2. Bâtiments

	Commune	Division	Section	N°	Contenance	Rue et	Revenu cadastral	Région	Nombre de	Équipements	Propri

				parcellaire		n° / lieu-dit	n o n indexé	agricole	chambres		du bâti
B. n°											
B. n°											
B. n°											
B. n°											
B. n°											
B. n°											
B. n°											

Montant total des fermages des biens loués (bâtiments) :

Art. 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 dans les délais suivants :

- Soit avant l'entrée en jouissance du preneur ou du bénéficiaire d'une cession privilégiée, conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme. *
- Soit au cours des trois premiers mois d'occupation du preneur ou du bénéficiaire d'une cession privilégiée, conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme. *

** Biffer la mention inutile.*

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.

Art. 4. Durée du bail

Le bail est consenti pour une première période d'occupation de **9 ans (neuf ans)** prenant cours le ……..pour se terminer le …….

À défaut de congé valable à l'issue de la première période d'occupation, le bail est prolongé de plein droit à son expiration par renouvellements successifs de 9 ans dans la limite de trois renouvellements.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 5. Fin du bail

Le bail prend fin de plein droit au terme du troisième renouvellement.

Si le preneur est laissé dans les lieux au terme du troisième et dernier renouvellement, le bail est reconduit tacitement d'année en année entre les mêmes parties.

À partir du moment où le bail a atteint le nombre maximal de renouvellements et entre donc dans les reconductions annuelles :

- Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir ;
- Le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits.

Art. 6. Congé pour vendre

En vertu de l'article 6, § 4, de la loi sur le bail à ferme, le bailleur a la faculté de donner congé pour vendre libre de droit de bail à ferme une parcelle, un bloc de parcelles ou une partie de parcelle agricole faisant l'objet du présent contrat, décrite ci-après et indiquée sur le plan joint au présent bail :

	Commune	Division	Section	N° parcellaire	Contenance	Rue et n° / lieu-dit	Revenu cadastral non indexé	Région agricole
P n°								
P n°								
P n°								
P n°								
P n°								
P n°								
P n°								

Le congé porte uniquement sur une portion d'une superficie de maximum 2 ha ou 10% de l'ensemble de parcelles d'un seul tenant susvisées.

Le preneur doit avoir bénéficié du bail sur la superficie susvisée pendant une durée minimale de 3 ans préalablement au congé portant sur la surface concernée.

Le preneur conserve son droit de préemption sur la portion faisant l'objet de la vente.

Le bail se poursuit normalement sur les biens restants 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.

Art. 7. Décès d'une des parties

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.

Le bail continue au profit des héritiers ou ayant droit du preneur décédé, sauf les cas mentionnés dans le présent contrat. 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. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

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 desdits descendants ou

Wallex - Le droit en Wallonie

enfants adoptifs, cette notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent décider de mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois minimum donné dans l'année du décès du preneur.

Facultatif (barrer si non applicable) : Le bailleur se réserve le droit de donner congé dans l'année du décès du preneur, moyennant un préavis de deux ans aux successibles de ce dernier, s'il 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.

En cas de décès du bailleur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit de notifier au preneur le changement dans les 3 mois du décès. Cette notification comporte le numéro de compte sur lequel le preneur doit verser le fermage à l'avenir.

Art. 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 six mois de la notification du retrait, à peine de déchéance.

Art. 9. Montant du fermage

Le fermage est payable en espèces[3] ou en produits agricoles du bien loué ou de la région, tel que prévu à l'article 19 de la loi sur le bail à ferme.

Le fermage ne peut dépasser le montant du fermage légal, tel que prévu par le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Il est calculé en fonction du 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.

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

Clause d'indexation :

A défaut de limitation légale, le fermage sera indexé, sans mise en demeure, à la date anniversaire de prise en cours du présent bail, sur base de l'index des prix à la consommation du mois de ……de l' année d'origine multiplié par l'index du mois de……..de l'année d'échéance.

Le fermage calculé n'est pas majoré / est majoré * comme suit, pour le deuxième et le troisième renouvellement du bail :

Renouvellement	**Majoration du fermage**
Deuxième renouvellement	20%
Troisième et dernier renouvellement	35%

Wallex - Le droit en Wallonie

** Biffer la mention inutile.*

Art. 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 / pour moitié le …… et pour moitié le ….……* ,
par virement sur le compte suivant :
IBAN : **…..……..……..……..**
Ouvert au nom de : **……..……..……**
Communication : nom du preneur + mention « fermage [année du fermage] »

** Biffer la mention inutile.*

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.

Art. 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.

Le preneur supporte toutes les majorations d'impôts pouvant résulter des constructions, ouvrages ou plantations faites par lui sur les biens loués.

Art. 12. Cession

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la cession totale ou partielle du bail par le preneur est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 34 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut céder la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur 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.

Dans ce cas, à peine de nullité de la cession, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La cession n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail. Le cessionnaire est substitué au cédant pour tous les droits et obligations du bail. Cependant, le cédant reste tenu solidairement des obligations du bail.

Art. 13. Cession privilégiée

Lorsque le preneur cède la totalité de son bail 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, le bénéficiaire de la cession peut bénéficier d'une cession privilégiée.

La cession privilégiée a pour effet de faire recommencer le bail pour une première période de 9 ans qui commence à courir à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification de la cession, les autres dispositions du contrat étant maintenues. Le cédant est déchargé de toutes les obligations résultant du bail qui sont postérieures à la notification de la cession.

Les conditions suivantes doivent être respectées, tel quel prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme :

1. Le preneur notifie la cession privilégiée au bailleur maximum 3 mois après l'entrée en jouissance du cessionnaire. Cette notification mentionne les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires ;

Wallex - Le droit en Wallonie

2. Le cessionnaire est titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole[4], est inscrit dans un cursus pour l'obtenir depuis un an au moins, ou est exploitant agricole ou l'a été pendant un an au cours des cinq dernières années.

Le bailleur auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme, peut faire opposition au renouvellement du bail pour un des motifs prévus à l'article 37 de la loi sur le bail à ferme en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix, maximum 3 mois après la notification de la cession.

Si l'opposition est admise, la cession est nulle et non avenue.

Si le bailleur a notifié au preneur son intention de vendre le bien loué, aucune cession privilégiée ne peut avoir lieu dans les 9 mois qui suivent cette notification.

La cession privilégiée entraînant un renouvellement du bail, les parties établiront un écrit conformément à l'article 3 de la loi sur le bail à ferme. Les parties dresseront un nouvel état des lieux.

Cet écrit est également soumis à la notification auprès de l'Observatoire du foncier agricole et à enregistrement tel que mentionné aux articles 24 et 25 du présent contrat.

Art. 14. Sous-location

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la sous-location des biens loués ou d'une partie de ceux-ci est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 31 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut sous-louer la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur 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.

Dans ce cas, à peine de nullité de la sous-location, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La sous-location n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Art. 15. 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.

Art. 16. Contrats de culture

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

Art.17. 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 :

……

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

Art. 18. Clauses ayant pour objectif la préservation du bien, de son environnement

Le preneur satisfait à toutes les charges et prescriptions de police rurale, telles que l'échenillage et l' échardonnage, sous peine de devoir supporter les suites de leur non-respect.

Le preneur supporte le curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué.

Le preneur restitue le bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

Les parties conviennent d'intégrer au présent contrat les obligations fixées par le(s) module(s) complémentaire (s) ……annexés.

Art. 19. Cas fortuits

Si la moitié au moins d'une récolte est détruite par des cas fortuits ordinaires et en l'absence d' indemnisation, le preneur peut / ne peut pas* demander une diminution du montant du fermage.
**Biffer la mention inutile.*

Les cas fortuits ordinaires qui impactent le bien, tels que grêle, foudre ou gelée, sont à la charge du preneur / du bailleur*. Si les cas fortuits ordinaires qui impactent le bien sont à charge du preneur, ce dernier ne peut prétendre à une diminution de son fermage ou à une indemnité.

**Biffer la mention inutile.*

Les cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette, ne peuvent pas être mis à charge du preneur.

Art. 20. Responsabilité et assurances

La responsabilité des dommages aux personnes, aux biens et aux choses trouvant leur cause dans la gestion et l'exploitation du bien est entièrement à charge du preneur. Celui-ci veille à souscrire une ou plusieurs assurances et s'acquitte à temps du règlement des primes.

Le preneur maintient le bien constamment assuré et produit les preuves du paiement des primes d' assurance à toute demande du bailleur.

Art. 21. Pluralité des preneurs

En cas de pluralité de preneurs, les obligations de ceux-ci sont solidaires et indivisibles.

Art. 22. Chasse et pêche

Les droits de chasse et de pêche sont réservés au bailleur.

Le bailleur se laisse l'opportunité de louer ces droits à autrui.

Art. 23. 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.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 24. 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 parties partagent les frais liés à l' enregistrement*.

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.*

Art. 25. 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.

****

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 ».

Modules complémentaires ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement

En plus des clauses prévues à l'article 18 du présent contrat, les parties peuvent s'accorder sur une série de clauses reprises dans le(s) module(s) complémentaire(s) n° 1 et/ou 2 ou 3 annexé(s) au présent bail.

Le choix du/des module(s) est fonction du type de bailleur :
- Le module 1 s'adresse à tout type de bailleur,
- Le 2 aux associations environnementales [5] ,
- Le 3 s'adresse aux sociétés coopératives [6] .

Wallex - Le droit en Wallonie

Ce(s) module(s) complémentaire(s) est/sont annexé(s) au contrat, signé(s) par les parties et mentionne(nt) sur chaque page la mention suivante :

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

MODULE COMPLEMENTAIRE n°1

Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et la lutte contre les risques naturels ainsi que le maintien des haies, chemins, buissons et arbres, valables pour tout type de bailleur

Préalables

Ce module est un modèle à titre indicatif. Il convient de toujours se référer aux dispositions du 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, article 24, et à 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.

Ce module ou une partie de ce module peut être joint(e), si les parties le souhaitent, à tout contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur.

1. **Maintien et modalités d'entretien des éléments topographiques**

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

- Les éléments topographiques ou paysagers suivants, décrits dans l'état des lieux annexé au présent bail, seront maintenus et / ou entretenus :

	Nombre	Localisation	Maintien	Charge de l'entretien	Si entretien par le preneur : modalités
Abreuvoir(s)			oui/non*	X	X
Arbre(s)			oui/non*	X	X
Arbre(s) fruitier (s) de haute tige			oui/non*	X	X
Alignement(s) d'arbres			oui/non*	X	X

Wallex - Le droit en Wallonie

Bosquet(s)			oui/non*	X	X
Buisson(s)			oui/non*	X	X
Chemin(s)			oui/non*	X	X
Clôture(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Cours d'eau			oui/non*	X	X
Cours d'eau non classé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Fossé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Haie(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Mare(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Muret(s) de pierres sèches			oui/non*	X	X
Ruine(s)			oui/non*	X	X
Pierrier(s)			oui/non*	X	X
Point(s) d' eau**			oui/non*	bailleur / preneur *	
Prise(s) d' eau**			oui/non*	X	X
Talus			oui/non*	X	X
Zone(s) humide (s)			oui/non*	X	X
Autre(s) élément(s) convenu(s) entre les parties			oui/non*	X	X

* Biffer la mention inutile.

- Il est interdit au preneur de combler, drainer ou remblayer les fossés, mares, points d'eau et zones humides présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur de couper les arbres présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur d'enlever les arbres tombés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Wallex - Le droit en Wallonie

- Il est interdit au preneur de créer des fossés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Il est interdit au preneur de modifier le tracé et le lit naturel des cours d'eau et des cours d'eau non-classés présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

- Il est interdit au preneur de modifier ou supprimer des chemins présents sur le bien loué sans l' accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

2. **Lutte contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles**

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10%, le preneur maintient un taux de matière organique suffisant dans l'horizon de surface, tel que repris dans l' état des lieux.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10% et s' étendant sur une superficie supérieure ou égale à 3 ha, le preneur :

- Maintient une couverture permanente du sol grâce aux rotations ou à l'implantation de cultures intermédiaires ;
- Crée / maintient une bande enherbée en bas de la zone dont la localisation est la suivante :

……..……..……..……

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 15%, le preneur maintient la parcelle en prairie permanente[7].

Liste des parcelles concernées :

Ajouter des lignes au besoin

	Culture / prairie permanente	**% pente**	**Superficie**	**Maintien M.O.**	**Maintien couverture permanente**	**Bande enherbée**	**Maintien bande enherbée**
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							

Wallex - Le droit en Wallonie

P n°							
P n°							

****

Module complémentaire établi à ……, le … / … /…….
Chaque partie recevant un exemplaire à annexer au bail référencé : …….
Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

MODULE COMPLEMENTAIRE n°2

Wallex - Le droit en Wallonie

Relatif aux clauses environnementales applicables lorsque le bailleur est une association environnementale [8]

Préalables

Ce module est un modèle à titre indicatif. Il convient de toujours se référer aux dispositions du 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, article 24, et à 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.

Ce module ou une partie de ce module peut être joint(e), si les parties le souhaitent, à tout contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur « association environnementale ».

1. **Maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe**

    1. **Maintien des prairies permanentes[9]**

Les parcelles en prairie permanente listées ci-dessous seront maintenues en état. Les numéros de parcelles correspondent aux numéros indiqués dans le bail auquel le présent module est joint.

Liste des parcelles de prairies permanentes à maintenir en état : ……

2. **Fauche tardive des prairies permanentes**

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, le preneur pratique une fauche tardive selon les modalités indiquées :

	Localisation prairie permanente	Période d'intervention autorisée
P. n°		
P. n°		
P. n°		
P. n°		

3. **Zones refuge**

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, exploitées par fauche tardive, le preneur met en place une zone refuge (ZR) à concurrence de maximum 5% de la superficie exploitée par fauche tardive :

	Localisation de la ZR	ZR mouvante ou statique	Modalités de gestion de la ZR	Dimension de la ZR
P. n°				
P. n°				
P. n°				
P. n°				

4. **Pâturage à faible charge**

Le preneur respecte un pâturage à faible charge sur les parcelles indiquées ci-après, en respectant les modalités indiquées :

	Calendrier de pâturage	Charge min. autorisée	Charge max. autorisée
P. n°			

Wallex - Le droit en Wallonie

P. n°			
P. n°			
P. n°			

2. **Implantation, maintien et modalités de gestion des couverts spécifiques à vocation environnementale**

Le preneur implante, maintient et entretient des bandes enherbées (BE) à vocation environnementale sur maximum 9% de la superficie des biens mis en location.

Pour la première année, les parcelles concernées sont listées ci-dessous. Pour les années suivantes et d'un commun accord entre les parties, la bande enherbée pourra être localisée à un endroit différent dans le respect des balises légales.

	% BE	**Localisation BE**	**Nature du couvert**
P. n°			
P. n°			
P. n°			
P. n°			

	Modalités de gestion de la BE
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

	Vocation environnementale de la BE*				
	Maillage entre les parcelles	**Accroissement de la biodiversité**	**Favorisation des auxiliaires**	**Protection contre l'érosion**	**Protection des eaux surface**
P. n°					

Wallex - Le droit en Wallonie

P. n°					
P. n°					
P. n°					

**cocher la case applicable.*

3. **Interdiction ou limitation des apports en fertilisants**

1. **Interdiction**

Le preneur n'effectue aucun apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués.

Les biens visés par cette clause sont les suivants : ……

2. **Limitation**

Le preneur limite son apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués, listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

4. **Interdiction ou limitation des produits phytosanitaires**

1. **Interdiction**

Le preneur n'utilise aucun produit phytosanitaire sur tout ou partie des biens loués.

Wallex - Le droit en Wallonie

Les biens visés par cette clause sont les suivants : ……

2. **Limitation**

Le preneur limite son utilisation des produits phytosanitaires sur tout ou partie des biens loués, listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

5. Limitation des antiparasitaires
Le preneur n'utilise aucun traitement antiparasitaire non naturel pour les animaux présents sur les biens loués.

5. **Interdiction de drainage et de toutes autres formes d'assainissement**

1. **Interdiction de toute intervention sur la quantité et la qualité de l'eau et sur le réseau hydrographique – uniquement si l'exploitation de la parcelle est soumise à un cahier des charges obligatoire**

Le preneur n'use d'aucune pratique de drainage ou d'assainissement qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique sur les biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R. 156, § 1 er, alinéas 2 et 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'eau sur tout ou partie des biens loués.

Les biens visés par cette clause sont les suivants : ……

2. **Interdiction du drainage**

Le preneur ne procède à aucun drainage des parcelles louées visées ci-dessous, et en particulier des zones humides, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

Wallex - Le droit en Wallonie

Les biens visés par cette clause sont les suivants : ……

3. **Submersion des terres**

Le preneur n'use d'aucune pratique qui aurait pour effet d'empêcher les phénomènes saisonniers de submersion des terres.

6. **Changements légaux**

Les clauses convenues ci-avant pourront être adaptées en cours de bail si la législation applicable le permet.

****

Module complémentaire établi à ……, le … / … /…….
Chaque partie recevant un exemplaire à annexer au bail référencé : …….

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

Wallex - Le droit en Wallonie

MODULE COMPLEMENTAIRE n°3

Relatif aux clauses environnementales applicables lorsque le bailleur est une société coopérative[10].

Préalables

Ce module est un modèle à titre indicatif. Il convient de toujours se référer aux dispositions du 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, article 24, et à 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.

Ce module ou une partie de ce module peut être joint(e), si les parties le souhaitent, à tout contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur « société coopérative ».

1. **Maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe**

1. **Maintien des prairies permanentes**[11]

Les parcelles en prairie permanente listées ci-dessous seront maintenues en état. Les numéros de parcelles correspondent aux numéros indiqués dans le bail auquel le présent module est joint.

Liste des parcelles de prairies permanentes à maintenir en état : ……

2. **Fauche tardive des prairies permanentes**

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, reconnues comme prairies à haute valeur biologique [12], le preneur pratique une fauche tardive selon les modalités indiquées :

	Localisation prairie permanente	**Période d'intervention autorisée**
P. n°		
P. n°		
P. n°		
P. n°		

3. **Zones refuge**

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, reconnues comme prairies à haute valeur biologique et exploitées par fauche tardive, le preneur met en place une zone refuge (ZR) à concurrence de maximum 5% de la superficie exploitée par fauche tardive :

	Localisation de la ZR	**ZR mouvante ou statique**	**Modalités de gestion de la ZR**	**Dimension de la ZR**
P. n°				
P. n°				

Wallex - Le droit en Wallonie

P. n°				
P. n°				

4. **Pâturage à faible charge**

Le preneur respecte un pâturage à faible charge sur les parcelles de prairie permanente reconnues comme prairies à haute valeur biologique indiquées ci-après, en respectant les modalités indiquées :

	Calendrier de pâturage	**Charge min. autorisée**	**Charge max. autorisée**
P. n°			
P. n°			
P. n°			
P. n°			

2. **Interdiction ou limitation des apports en fertilisants**

1. **Interdiction**

Le preneur n'effectue aucun apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1 er, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau ni sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

Les biens visés par cette clause sont les suivants : ……

2. **Limitation**

Le preneur limite son apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1er, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique, listés ci-dessous :

Wallex - Le droit en Wallonie

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

3. **Interdiction ou limitation des produits phytosanitaires**

1. **Interdiction**

Le preneur n'utilise aucun produit phytosanitaire sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1er, alinéas 2 et 3 du Code de l' Environnement constituant le Code de l'Eau ni sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

Les biens visés par cette clause sont les suivants : ……

2. **Limitation**

Le preneur limite son utilisation des produits phytosanitaires sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1er, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique et listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

4. **Limitation des antiparasitaires**

Wallex - Le droit en Wallonie

Le preneur n'utilise aucun traitement antiparasitaire non naturel pour les animaux présents sur les parcelles de prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

5. **Interdiction de drainage et de toutes autres formes d'assainissement**

1. **Interdiction de toute intervention sur la quantité et la qualité de l'eau et sur le réseau hydrographique – uniquement si l'exploitation de la parcelle est soumise à un cahier des charges obligatoire**

Le preneur n'use d'aucune pratique de drainage ou d'assainissement qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique sur les biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R. 156, § 1 er, alinéas 2 et 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'eau sur tout ou partie des biens loués.

Les biens visés par cette clause sont les suivants : ……

5.2. Interdiction du drainage

Le preneur ne procède à aucun drainage des parcelles louées, et en particulier des zones humides, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

3. **Submersion des terres**

Le preneur n'use d'aucune pratique qui aurait pour effet d'empêcher les phénomènes saisonniers de submersion des terres.

6. **Changements légaux**

Les clauses convenues ci-avant pourront être adaptées en cours de bail si la législation applicable le permet.

****

Module complémentaire établi à ……, le … / … /……
Chaque partie recevant un exemplaire à annexer au bail référencé :…….

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

Wallex - Le droit en Wallonie

[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
[3] L'attention des parties est attirée sur la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces qui précise en son article 67 qu'« indépendamment du montant total, un paiement ou un don ne peut être effectué ou reçu en espèces au-delà de 3.000 euros, ou leur équivalent dans une autre devise, dans le cadre d'une opération ou d'un ensemble d'opérations qui semblent liées »
[4] Les certificats d'études et diplômes à orientation agricole sont repris dans l'arrêté ministériel du 20 juin 2019 définissant les qualifications à orientation agricole en vertu de l'article 3 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.
[5] On entend par « association environnementale » les associations qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales au sens de l'article 13 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.
Sont visées les associations qui, cumulativement, ont un objet social qui se réfère à la protection de la biodiversité et de l'environnement, sont agréées pour la gestion d'une réserve naturelle agréée ou zone humide d'intérêt biologique au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature et ont la gestion de parcelles agricoles situées en réserve naturelle agréée ou en zone humide d'intérêt biologique au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.
[6] On entend par « société coopérative » des sociétés établies en coopératives qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales au sens de l'article 14 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.
Sont visées les sociétés coopératives qui, cumulativement, sont agréées comme entreprise sociale et ont pour objet social :

- De faciliter et de pérenniser l'accès à la terre, en vue d'aider les agriculteurs à s'installer, à se maintenir et à développer des projets agro-écologiques à leur bénéfice et celui de la société civile en général,
- De préserver l'environnement en soutenant des projets agricoles durables,
- De favoriser la solidarité entre les agriculteurs, les citoyens et la terre en facilitant l'acquisition de part dans la société coopérative par des personnes physiques.

[7] Prairie permanente : les terres consacrées à la production d'herbe ou d'autres plantes fourragères herbacées qui ne font pas partie du système de rotation des cultures d'une exploitation depuis cinq ans au moins ; d'autres espèces adaptées au pâturage comme des arbustes ou des arbres peuvent être présentes, pour autant que l'herbe et les autres plantes fourragères herbacées restent prédominantes.
[8] On entend par « association environnementale » les associations qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales au sens

Wallex - Le droit en Wallonie

de l’article 13 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.
Sont visées les associations qui, cumulativement, ont un objet social qui se réfère à la protection de la biodiversité et de l’environnement, sont agréées pour la gestion d’une réserve naturelle agréée ou zone humide d’intérêt biologique au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature et ont la gestion de parcelles agricoles situées en réserve naturelle agréée ou en zone humide d’intérêt biologique au sens de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.
[9] Prairies permanentes : Les terres consacrées à la production d'herbe ou d'autres plantes fourragères herbacées qui ne font pas partie du système de rotation des cultures d'une exploitation depuis cinq ans au moins ; d'autres espèces adaptées au pâturage comme des arbustes ou des arbres peuvent être présentes, pour autant que l'herbe et les autres plantes fourragères herbacées restent prédominantes.
[10] On entend par « société coopérative » des sociétés établies en coopératives qui en raison de leur objet social ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales au sens de l’article 14 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.
Sont visées les sociétés coopératives qui, cumulativement, sont agréées comme entreprise sociale et ont pour objet social :

- de faciliter et de pérenniser l’accès à la terre, en vue d’aider les agriculteurs à s’installer, à se maintenir et à développer des projets agro-écologiques à leur bénéfice et celui de la société civile en général,
- de préserver l’environnement en soutenant des projets agricoles durables,
- de favoriser la solidarité entre les agriculteurs, les citoyens et la terre en facilitant l’acquisition de part dans la société coopérative par des personnes physiques.

[11] Prairies permanentes : Les terres consacrées à la production d'herbe ou d'autres plantes fourragères herbacées qui ne font pas partie du système de rotation des cultures d'une exploitation depuis cinq ans au moins ; d'autres espèces adaptées au pâturage comme des arbustes ou des arbres peuvent être présentes, pour autant que l'herbe et les autres plantes fourragères herbacées restent prédominantes.
[12] Au sens du présent module, on entend par « prairie à haute valeur biologique » la prairie bénéficiant d’un avis d’expert au sens de l’article 12 de l’arrêté du Gouvernement wallon du 3 septembre 2015 relatif aux aides agro-environnementales et climatiques.

Wallex - Le droit en Wallonie