

## CONTRAT DE BAIL À FERME CONSÉCUTIF À UNE CESSION PRIVILÉGIÉE

### Préalable

La notification d'une cession privilégiée entraîne un renouvellement de plein droit du bail au profit du cessionnaire.

Ce renouvellement a pour effet de redémarrer le contrat pour une nouvelle et première période de neuf ans. Celle-ci débute à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification. *A titre d'exemple : une cession privilégiée est notifiée le 3 mars 2021. Le précédent bail prévoyait une entrée en jouissance du cédant le 1er novembre 2004. La nouvelle première période d'occupation débute au profit du cessionnaire le 1er novembre 2021.*

Hormis la durée, toutes les autres conditions du bail initial sont maintenues. Le cédant est quant à lui déchargé de toutes obligations résultant du bail nées postérieurement à la notification.

Suite à une cession privilégiée d'un bail à ferme, un écrit doit être établi. Le présent document est proposé à titre indicatif. Les indications contenues dans ce modèle ne sont pas exhaustives. Il convient de toujours se référer aux dispositions suivantes dont certaines 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

- Cédant : la personne qui cède le bail (ancien locataire) ;
- Cessionnaire : la personne qui reçoit le bail (nouveau locataire) ;
- 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<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> 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,**

**Si le bailleur 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 bailleur 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 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. 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.

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 non indexé	Région agricole	Nombre de chambres	Équipements	Propriétaire du bâtiment	Montant du fermage à la signature du bail
B. n°												
B. n°												
B. n°												
B. n°												
B. n°												
B. n°												
B. n°												

Montant total des fermages des biens loués (bâtiments) :

### Article 2. 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<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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

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 3. Durée du bail**

Le bail initial est renouvelé pour une nouvelle et première période d'occupation de **9 ans (neuf ans)** prenant cours à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification de la cession privilégiée, soit le ..... pour se terminer le .....

*Exemple : une cession privilégiée est notifiée le 3 mars 2021. Le bail initial prévoyait une entrée en jouissance du cédant le 1er novembre 2004. La nouvelle première période d'occupation débute le 1<sup>er</sup> novembre 2021.*

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.

### **Article 4. 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.

### **Article 5. Conditions**

Hormis pour la durée, les conditions du bail initial sont maintenues. Si le bail initial est écrit, il est annexé aux présentes et toutes ses conditions s'appliquent.

Référence du bail initial : 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.

## **Article 6. 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 ayants 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 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.

En cas de décès du bailleur (s'il s'agit d'une personne physique), 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.

## **Article 7. 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.

## **Article 8. 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, 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 :

.....

Le fermage calculé ne sera pas majoré / sera majoré \* comme suit, pour le deuxième et le troisième renouvellement du bail :

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

*\* Biffer la mention inutile.*

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 9. 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 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.

### **Article 10. 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 11. 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.

### **Article 12. Cession privilégiée**

Référence du bail :



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 ;
2. Le cessionnaire est soit titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole<sup>2</sup>, soit inscrit dans un cursus pour l'obtenir depuis un an au moins, soit exploitant agricole ou l'ayant 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.

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.

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 de ce régime, 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.

---

<sup>2</sup> 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.

### **Article 13. 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.

### **Article 14. 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 15. Contrats de culture**

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

### **Article 16. 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 17. 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 18. 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.

*\*Biffer la mention inutile.*

#### **Article 19. 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](http://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](mailto: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 ».