|  |
| --- |
| **Congé pour bâtir lorsque le terrain a été déclaré comme terrain à bâtir dans le bail** |

1. **En bref**

Lorsqu’un terrain a été déclaré comme terrain à bâtir dans le bail, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment en vue d’y réaliser une construction.

**Base légale** : articles 6 §1, 1° et 4° de la Loi sur le bail à ferme, modifiée par le Décret du 2 mai 2019.

1. **Checklist des conditions à respecter pour envoyer le congé**

|  |  |
| --- | --- |
| **Conditions** | **Cochez** |
| 1. **Type de bail** | |
| Le congé peut être utilisé pour tout type de bail. |  |
| Le bail contient une clause indiquant que le terrain est à bâtir[[1]](#footnote-2) |  |
| 1. **Qualité du terrain** | |
| Le terrain doit faire l’objet d’un permis d’urbanisme ou d’urbanisation au moment du congé.  Doit être joint au congé :   * Une copie certifiée conforme du permis d’urbanisme ;   **ou**   * Dans le cas d'un lotissement, lorsque le permis d'urbanisme ne peut être produit en raison du fait que des travaux de voirie doivent être exécutés au préalable, une copie certifiée conforme du permis d'urbanisation ainsi qu’une déclaration de l'administration communale d'où il résulte que le permis d'urbanisme pourra être délivré dès que ces travaux seront exécutés. |  |
| 1. **Qualité du bailleur** | |
| Le bailleur ne doit pas nécessairement être le demandeur du permis d’urbanisme/urbanisation |  |
| 1. **Type de construction** | |
| Le congé pourrait être refusé pour des constructions mineures[[2]](#footnote-3) |  |
| 1. **Superficie concernée par le congé** | |
| Le congé porte en principe sur la partie bâtissable de la parcelle[[3]](#footnote-4). |  |
| 1. **Délais** | |
| Le délai de préavis est de 3 mois minimum[[4]](#footnote-5). |  |
| La construction doit avoir débuté dans les 6 mois qui suivent le départ du preneur. |  |
| 1. **Indemnité** | |
| Une indemnité visant à compenser le dommage subi[[5]](#footnote-6) par le preneur (locataire) suite au congé sera due en plus de l’indemnité pour arrière-engrais, sauf si le terrain ne requérait pas de travaux de voirie[[6]](#footnote-7) à la signature du bail et a été déclaré comme tel dans le bail. |  |

**Annexe : modèle de congé**

Nom - Prénom du(des) bailleur(s) ou de son (leur) représentant

Adresse

Code postal + Ville

Téléphone

Adresse e-mail

Nom du ou des preneur(s)

Adresse

Code postal

Ville

Fait à      , le jj/mm/aaaa

**Modalité d’envoi :**

**- Courriel daté et signé/recommandé postal/envoi par une société privée contre accusé de**

**réception/dépôt de l’acte contre récépissé/exploit d’huissier**

**Objet : Congé pour bâtir**

Chère Madame, cher Monsieur,

Je fais référence à notre ***contrat de bail à ferme signé en date du ……………… / au contrat de bail à ferme verbal\****, ayant pris cours le ……/……/…………….. pour les biens sis à ……………………………………………………………………………………………………………………………………..........................

……………………………………………………………………………………………………………………………………..........................

***\* (biffer la mention inutile)***

Conformément à l’article 6 §1erde la loi sur le bail à ferme, j’ai le regret de vous informer de ma volonté de vous donner congé pour le ……………………………….., respectant ainsi le délai de préavis de 3 mois minimum.

Ce congé porte sur ***l’ensemble des biens loués / le bien* décrit(s) ci-après*\**** :

……………………………………………………………………………………………………………………………………..........................

……………………………………………………………………………………………………………………………………..........................

***\* (biffer la mention inutile)***

Il est justifié par ma volonté ***d’y faire bâtir.***

Je joins au présent congé une copie certifiée conforme :

* **du permis d’urbanisme**
* **du permis d'urbanisation ainsi qu’une déclaration de l'administration communale d'où il résulte que le permis d'urbanisme pourra être délivré dès que ces travaux seront exécutés**.\*

***\* (biffer la mention inutile)***

Afin de me conformer aux obligations légales, je vous informe que vous pouvez contester ce congé en ce compris les motifs invoqués en saisissant le juge de paix dans les 3 mois de la notification du congé.

A défaut de contestation endéans ce délai, le présent congé sera valable.

Je reste à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l’expression de mes salutations distinguées.

*Signature*

1. Pour indiquer dans le bail que le terrain est à bâtir, il faut que dans les faits, le terrain puisse être bâti. Le fait que le terrain soit situé dans une zone urbanisable au plan de secteur est un critère qui peut être pris en compte mais il n’est ni suffisant (un terrain pourrait être situé en zone urbanisable mais dans les faits, mais ne pas être constructible), ni prépondérant (un terrain pourrait être situé en zone non urbanisable mais être dans les faits, constructible). La jurisprudence « *fonde son appréciation sur les éléments suivants :*

   *– la situation le long d’une voirie équipée ;*

   *– la proximité d’autres immeubles bâtis ;*

   *– l’aptitude du bien à recevoir une construction* »

   (Beguin, E. et Caprasse, A., « Chapitre 4 - Fin du bail » in Bail à ferme et droit de préemption, 2e édition, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 103). [↑](#footnote-ref-2)
2. Ex : un abri de jardin (J.P. Herve, 18 juin 1983, Jur. Liège, 1985, p. 604) [↑](#footnote-ref-3)
3. Il ne s’agit donc ni de toute la parcelle, si celle-ci n’est qu’en partie bâtissable, ni d’uniquement le bâti au sens strict. Ex : si une parcelle s’étend sur une profondeur de 70 mètres. Les 50 premiers mètres sont situés en zone d’habitat et les 20 suivants en zone agricole. Le permis octroyé concerne une maison d’habitation dont l’emprise se situe sur les 15 premiers mètres et le jardin sur les 35 suivants. Il est certain que le congé peut porter sur les 50 premiers mètres. Certains juges acceptent également qu’il porte sur les 20 suivants situés en zone agricole en considérant qu’il s’agit d’un accessoire mais ce sera du cas par cas (voir à ce sujet Civ. Hainaut (div. Mons), 3e ch., 3 juin 2016, *J.L.M.B*., 2017, p. 1002). [↑](#footnote-ref-4)
4. Si le congé expire avant que la récolte croissante ne soit enlevée, le bail sera prolongé pour permettre au preneur de procéder audit enlèvement. [↑](#footnote-ref-5)
5. Elle est calculée notamment en tenant compte de la perte professionnelle en cheptel et en matériel, eu égard à la superficie des terrains soustraits à leur destination agricole, de la perte de jouissance pendant le nombre d'années restant à courir avant l'expiration de la période de bail en cours, sans qu'il puisse être tenu compte de moins de deux et de plus de quatre années, et de la perte pour dépréciation des constructions et terrains restants. [↑](#footnote-ref-6)
6. La notion de travaux de voirie est entendue au sens strict. Elle ne se rapporte donc pas à l'installation d'équipements d'utilité publique. [↑](#footnote-ref-7)