|  |
| --- |
| **Congé pour bâtir lorsque le terrain n’a été déclaré comme tel ni dans le bail ni dans une notification au preneur – à tout moment** |

1. **En bref**

Le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment sur un terrain non bâti mais bâtissable sans que des travaux de voirie doivent être effectués au préalable, afin d’y réaliser une construction.

**Base légale** : articles 6 §1, 2° 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. |  |
| 1. **Qualité du terrain** | |
| Le terrain doit être non bâti |  |
| Le terrain ne doit pas préalablement faire l’objet de travaux de voirie[[1]](#footnote-2) |  |
| Le terrain doit faire l’objet d’un permis d’urbanisme au moment du congé qui doit être joint au congé |  |
| 1. **Qualité du bailleur** | |
| Le bailleur ne doit pas nécessairement être le demandeur du permis d’urbanisme |  |
| 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 du congé est de 3 mois minimum[[4]](#footnote-5) (cfr annexe 1). |  |
| 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. |  |

**Annexe 1 : 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**.

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. 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-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 locataire 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)