|  |
| --- |
| **Cession de** **bail à un proche du preneur (privilégiée)** |

1. **En bref**

La cession de bail est un contrat par lequel le preneur (le locataire) du bail (cédant) cède tout ou partie de son bail à une personne tierce (cessionnaire). Cette opération doit normalement faire l’objet d’un accord écrit et préalable du bailleur sauf lorsque la **totalité** du bail est cédée à un **proche**[[1]](#footnote-1) du preneur.

Cette cession à un proche peut être soit « privilégiée », soit « non privilégiée ». Les conditions et les effets de l’une ou de l’autre de ces deux cessions diffèrent.

La **cession privilégiée** est examinée ici.

En cas de cession privilégiée, le bail est transmis par le cédant au cessionnaire, ce dernier devient le nouveau locataire du bailleur.

Le cédant est déchargé de toutes les obligations nées postérieurement à la notification au bailleur de la cession privilégiée. Il reste toutefois responsable des obligations qui sont nées avant la notification de la cession privilégiée (ex. : dettes de fermage).

La cession privilégiée a pour effet de faire recommencer une nouvelle première période de bail d’une durée de 9 ans au profit du cessionnaire. Cette première période débute à la date anniversaire de l’entrée en jouissance du cédant qui suit la notification. Ainsi, à 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 le 1er novembre 2021.

**Base légale :** article 35 de la Loi sur le bail à ferme, modifiée par le décret du 2 mai 2019.

1. **Checklist des conditions à respecter lors d’une cession de bail à un proche du preneur (privilégiée)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Conditions** | **Cochez** |
| 1. **Type de bail** | |
| La cession privilégiée est possible dans le cas d’un bail classique[[2]](#footnote-2) sauf en période de tacite reconduction. |  |
| 1. **Qualité du cessionnaire** | |
| Il fait partie des descendants ou enfants adoptifs du preneur ou ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal[[3]](#footnote-3) ou des conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ou des cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs. |  |
| Il doit :   * soit être titulaire d’un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole (cfr annexe 1) * soit poursuivre un cursus depuis un an au moins en vue d’obtenir un certificat d'études ou un diplôme à orientation agricole (cfr annexe 1) * soit être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années. |  |
| 1. **Superficie concernée par la cession** | |
| La cession privilégiée porte sur la totalité du bail. Le cédant ne pourrait par exemple pas céder la moitié du bail à son enfant et garder l’autre partie ou encore céder la moitié du bail à chacun de ses enfants. Il pourrait par contre céder la totalité du bail à ses deux enfants qui deviennent alors co-preneurs. |  |
| 1. **Notification** | |
| Le preneur ou ses ayants droits doivent notifier la cession privilégiée au bailleur dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire en mentionnant les nom, prénom et adresse du cessionnaire (annexe 2). |  |

**Annexe 1 : Diplômes ou certificats d’études à orientation** **agricole reconnus dans le cadre d’une cession privilégiée**

Les diplômes ou certificats d’études à orientation agricole reconnus dans le cadre d’une cession privilégiée sont synthétisés dans le tableau suivant. Les personnes ayant un diplôme non orienté agronomie doivent posséder un certificat de formation agricole (type cours A et B par exemple).

Tableau : Certificats et diplômes permettant d’attester de la qualification du cessionnaire

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Diplôme de base | | Certificat ou diplôme complémentaire | Qualification du cessionnaire |
| Master | Orientation agronomique | ----- | V |
| Orientation non-agronomique | ----- | X |
| Certificat de formation agricole | V |
| Bachelier | Orientation agronomique | ----- | V |
| Orientation non-agronomique | ----- | X |
| Certificat de formation agricole | V |
| CESS\* général | | ----- | X |
| Certificat de formation agricole | V |
| CQ6 orientation agronomique | V |
| CESS technique de transition orientation agronomique | | ---- | V |
| CQ6\*\* orientation agronomique | | ----- | X |
| Certificat de formation agricole | V |

\*CESS : Certificat d’enseignement secondaire supérieur

\*\*CQ6 : Certificat de qualification de 6ème année secondaire

**Annexe 2 : Modèle de notification de cession privilégiée**

Nom - Prénom du(des) preneur(s) ou de ses (leurs) ayant(s) droit

Adresse

Code postal + Ville

Téléphone

Adresse e-mail

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

Adresse

Code postal

Ville

Fait à ………………….., le ..…./ ..…./…………

**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**

**- Un envoi à adresser séparément à chaque bailleur (même lorsqu’ils sont mariés)**

**Objet : Notification de cession privilégiée**

Chère Madame, cher Monsieur,

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

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

En application de l’article 35 de la loi sur le bail à ferme, je vous informe **avoir cédé la totalité dudit bail en faveur de** ………………………………………………………………………. (nom et prénom), mon/ma/le/la ………………………………………………………………………………………………………… (lien de parenté), domicilié(e) à …………………………………………………………………………………………….., ci-après dénommé « le cessionnaire » dont voici les coordonnées téléphoniques ainsi que l’adresse mail : …………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

Le cessionnaire est :

* *Porteur d’un certificat d’études ou d’un diplôme à orientation agricole ou poursuit un cursus depuis un an au moins afin de l’obtenir (certificat/diplôme ou attestation de suivi en annexe)*

**Ou**

* *Exploitant agricole ou l’a été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années (preuve en annexe).* \*

\* *(biffer la mention inutile)*

Son entrée en jouissance s’est réalisée le ……..……………………….

Sauf opposition déclarée valable par le juge, la présente notification entraîne un renouvellement de plein droit du bail au profit du cessionnaire. Ce renouvellement a pour effet que, toutes autres conditions du bail étant maintenues, une nouvelle et première période de neuf ans prend cours à dater du………………………...

Conformément à l’article 36 de la loi, vous avez le droit de faire opposition à cette cession en nous citant nous, l'ancien et le nouveau preneur, devant le juge de paix, dans les trois mois de la présente notification et ce, à peine de déchéance.

A défaut d’opposition de votre part, voudriez-nous faire part de vos disponibilités afin de signer un écrit constatant les modifications apportées au bail par cette cession privilégiée conformément à l’article 3 de la loi sur le bail à ferme ainsi que dresser les états des lieux ?

Je reste à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

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

Signature du cédant Signature du cessionnaire

1. Il s’agit de descendants ou enfants adoptifs du preneur ou ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs. [↑](#footnote-ref-1)
2. Durant la prolongation de 9 ans qui suit la période fixe d’un bail de longue durée, on ne sait pas dire avec certitude à l’heure actuelle si la cession privilégiée est possible car la loi ne l’interdit pas formellement. Il faut dès lors attendre l’interprétation des cours et tribunaux. [↑](#footnote-ref-2)
3. Sont considérés comme 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 conclusion du contrat de cession. [↑](#footnote-ref-3)