|  |
| --- |
| **Cession de bail** **à une personne autre qu’un proche du preneur** |

1. **En bref**

La cession de bail est un contrat par lequel le preneur 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. Ce cas d’exception n’est pas visé ici.

Lorsque le bail est transmis par le cédant au cessionnaire, ce dernier devient le nouveau locataire du bailleur.

Si, au moment d’autoriser la cession, le bailleur accepte que le cédant soit déchargé de ses obligations, alors le bailleur ne pourra plus se retourner contre le cédant par la suite. Le cessionnaire devient donc le seul interlocuteur du bailleur.

A l’inverse, si au moment d’autoriser la cession le bailleur n’accepte pas que le cédant soit déchargé de ses obligations, alors le cédant reste responsable solidairement avec le cessionnaire.

Dans cette situation, en cas de non-respect des obligations du bail, le bailleur peut, à son choix, se retourner contre le cédant et/ou le cessionnaire.

La cession ne prolonge pas le bail. Celui-ci continue donc jusqu’à la fin prévue dans le contrat de base.

**Base légale :** article 30 de la Loi sur le bail à ferme, modifiée par le décret du 2 mai 2019.

1. **Checklist de toutes les conditions à respecter lors d’une cession de bail** **à un personne autre qu’un proche du preneur**

|  |  |
| --- | --- |
| **Conditions** | **Cochez** |
| 1. **Exclusion** | |
| Il ne s’agit pas d’une cession de la **totalité** du bail à **des descendants ou enfants adoptifs du preneur ou ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal[[2]](#footnote-2) ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.** |  |
| 1. **Type de bail** | |
| Sauf en période de tacite reconduction, la cession de bail est possible dans le cadre des baux classiques, de longue durée, de carrière et de courte durée. |  |
| 1. **Superficie concernée par la cession** | |
| La cession peut porter sur tout ou partie du bail si le bailleur a marqué son accord préalable et écrit. |  |
| 1. **Forme de l’autorisation préalable** | |
| L’autorisation préalable et écrite peut être octroyée :   * par une clause du bail * par une notification du bailleur au preneur (cfr annexe 1) * en faisant intervenir le bailleur au contrat de cession (cfr annexe3) |  |
| 1. **Notification** | |
| Si le bailleur n’est pas intervenu au contrat de cession, une fois la cession réalisée, le preneur (cédant) doit la notifier au bailleur (annexe 2). |  |

**Annexe 1 : modèle de courrier d’autorisation de cession de bail**

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

Adresse

Code postal + Ville

Téléphone

Adresse e-mail

Nom - Prénom du(des) preneur(s)

Adresse

Code postal

Ville

Fait à ………………….., le ..…./ ..…./…………

**Objet : Autorisation de cession**

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)***

Conformément à l’article 30 de la loi sur le bail à ferme, je marque accord sur votre demande de céder le bail à ferme qui nous lie à

* ***Si le cessionnaire est une personne physique : nom, prénom, domicile, date et lieu de naissance, état civil, numéro d’identification dans le registre national ou dans le registre bis de la Banque-Carrefour de la sécurité sociale, numéro de producteur et numéro d’entreprise visé à l’article III.17 du Code de droit économique ;***
* ***Si le cessionnaire est une personne morale : dénomination sociale, siège social, numéro de producteur, numéro d’entreprise visé à l’article III.17 du Code de droit économique ainsi que l’identité des personnes habilitées à la représenter.***

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

*……………………………………………………………………………………………………………………………………..........................*

*……………………………………………………………………………………………………………………………………..........................*

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

**Cette cession ne vous décharge pas de vos obligations,** **vous serez donc tenu avec** **le cessionnaire des obligations du bail/Cette cession vous décharge de vos obligations\*.**

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

Cette cession n’a aucun effet sur la durée du bail à ferme restant à courir.

Je vous invite à me notifier la cession une fois celle-ci réalisée afin que nous puissions signer avec le cessionnaire un écrit constatant les modifications apportées au bail conformément à l’article 3 de la loi sur le bail à ferme.

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 bailleur

**Annexe 2 : modèle de notification d’une cession de bail**

Nom - Prénom du(des) preneur(s)

Adresse

Code postal

Ville

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

Adresse

Code postal + Ville

Téléphone

Adresse e-mail

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**

**Objet : notification d’une cession de bail**

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)***

Conformément à l’article 30 de la loi sur le bail à ferme et à votre accord quant à la cession du bail qui nous lie, je vous informe avoir cédé à

* ***Si le cessionnaire est une personne physique : nom, prénom, domicile, date et lieu de naissance, état civil, numéro d’identification dans le registre national ou dans le registre bis de la Banque-Carrefour de la sécurité sociale, numéro de producteur et numéro d’entreprise visé à l’article III.17 du Code de droit économique ;***
* ***Si le cessionnaire est une personne morale : dénomination sociale, siège social, numéro de producteur, numéro d’entreprise visé à l’article III.17 du Code de droit économique ainsi que l’identité des personnes habilitées à la représenter.***

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

*……………………………………………………………………………………………………………………………………..........................*

*……………………………………………………………………………………………………………………………………..........................*

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

Voudriez-nous faire part de vos disponibilités afin de signer un écrit constatant les modifications apportées au bail par cette cession ?

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

**Annexe 3 : contrat de cession de bail**

**ENTRE**

**Si le cédant est une personne physique – Si plusieurs cédants, 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 cédant est une personne morale - Si plusieurs cédants, 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 cédant,***

**Et**

**Si le cessionnaire est une personne physique – Si plusieurs cessionnaires, 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 cessionnaire est une personne morale – si plusieurs cessionnaires, 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 cessionnaire,***

**Et**

**Si le bailleur est une personne physique – Si plusieurs bailleurs, 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 – si plusieurs bailleurs, 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,***

*\* 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.*

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

* Le cédant cède au cessionnaire :
  + Le contrat de bail à ferme **classique/de longue durée/de carrière/de courte durée**\* signé en date du ……………… pour une durée de………………………. et ayant pris cours le ……/……/……………..

\* (biffer la mention inutile)

* + Le contrat de bail à ferme verbal ayant pris cours le ……/……/…………….

avec tous les droits et obligations qui en découlent et portant sur les biens sis à :

* Parcelles (culture ou prairie)

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

* 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 |
| B. n° |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| B. n° |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

* Le cessionnaire accepte cette cession et s'engage à respecter toutes les obligations qui en découlent.
* Le bailleur accepte le cessionnaire comme nouveau preneur et **\***:
  + **Décharge** **le cédant de toutes les obligations dérivant du bail cédé ;**
  + **Ne décharge pas** **le cédant de toutes les obligations dérivant du bail cédé.** **Le cédant et le cessionnaire sont tenus solidairement des obligations du bail.**

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

* La cession de bail sera effective le …/ …/ ….. .

Fait à …………………………………. , le ..../ …./ ….., en quatre exemplaires, chaque partie ayant reçu un exemplaire, le dernier étant destiné à l'enregistrement.

**SIGNATURES DU CÉDANT, DU CESSIONNAIRE ET DU BAILLEUR**

1. Il s’agit d’un descendant ou enfants adoptifs du preneur ou ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou des conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ou des cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs. [↑](#footnote-ref-1)
2. 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-2)