|  |
| --- |
| **Congé pour exploitation personnelle à l’expiration de chaque période pour un bailleur-personne physique** |

1. **En bref**

Dans le cadre d’un bail classique ou d’un bail de longue durée, à l’expiration de chaque période, le bailleur peut mettre fin au bail à ferme sur tout ou partie des biens loués pour :

- les exploiter lui-même en tant qu’agriculteur ;

- qu’un ou plusieurs de ses proches les exploite(nt) en tant qu’agriculteur(s) : son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou les conjoints ou les cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

**Base légale :** article 7, 1° et 8§2 de la Loi sur le bail à ferme, modifiée par le décret du 2 mai 2019.

1. **Checklist de toutes les conditions à respecter par le bailleur avant d’envoyer le congé**

|  |  |
| --- | --- |
| **Conditions** | **Cochez** |
| 1. **Type de bail** | |
| Le congé est donné pour mettre fin à un bail classique ou de longue durée |  |
| 1. **Qualité du bailleur** | |
| * 1. **Si le bailleur est usufruitier** | |
| Il n’a pas obtenu son usufruit grâce à un contrat (ex : vente, donation, échange). |  |
| * 1. **Si les bailleurs sont co-propriétaires** | |
| Le congé ne peut être donné à son profit ou au profit d’un ou plusieurs de ses proches[[1]](#footnote-1) que s’il possède au moins la moitié indivise du bien ou a reçu sa part en legs ou en héritage. |  |
| Le congé devra être signé par tous les co-propriétaires. |  |
| * 1. **Si le bailleur avait loué les biens suite à l’arrêt de son activité agricole** | |
| Il ne peut pas donner ce congé à son profit. |  |
| Il ne peut pas donner ce congé au profit d’un de ses proches1 si celui-ci avait pris part à sa décision d'arrêt de l'exploitation et de mise en location. |  |
| 1. **Qualité du preneur (locataire)** | |
| Si le preneur exerce la profession agricole à titre principal :  - le congé ne peut avoir ni pour conséquence de porter la superficie exploitée du bénéficiaire du congé au-dessus de la superficie maximale rentabilité, ni, si elle y est déjà, d’augmenter encore plus sa superficie exploitée[[2]](#footnote-2) ;  - le congé ne peut avoir pour conséquence de porter la superficie totale exploitée du preneur en-dessous de la superficie minimale de rentabilité, ni, si elle l’est déjà, de diminuer encore plus sa superficie exploitée ;  - l’exploitation agricole du bénéficiaire du congé devra constituer une partie prépondérante de son activité professionnelle[[3]](#footnote-3). |  |
| 1. **Qualité du bénéficiaire du congé** | |
| * 1. **Identité** | |
| Le bailleurou un ou plusieurs de ses proches1. |  |
| * 1. **Age** | |
| Le bénéficiaire du congé n’a pas atteint l’âge légal de la pension au moment de l’expiration du préavis. Cette limite est avancée de cinq ans lorsqu’il n’a jamais été exploitant agricole pendant au moins trois ans. |  |
| * 1. **Formation** | |
| Le bénéficiaire du congé doit :  - soit être porteur d’un certificat d’études ou d’un diplôme délivré après avoir suivi avec fruit un cours agricole ou des études dans une école d’agriculture ;  - soit être exploitant agricole ou l’avoir été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années ;  - soit avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole. |  |
| 1. **Superficie concernée par le congé** | |
| Le congé peut porter sur tout ou partie des biens loués. |  |
| 1. **Délai de préavis** | |
| Le délai de préavis prend fin à l’expiration d’une période de bail. |  |
| Le délai de préavis est de minimum 2 ans, maximum 4 ans pour le bail classique[[4]](#footnote-4). |  |
| Le délai de préavis est de de minimum 3 ans, maximum 4 ans pour le bail de longue durée[[5]](#footnote-5). |  |
| *Exception : si vous êtes devenu propriétaire-bailleur du bien suite à un échange, vous ne pouvez donner congé qu’à la fin de la période d’occupation suivant l’échange avec un délai de préavis de minimum 6 ans*. |  |
| 1. **Respect du motif d’exploitation personnelle** | |
| Le bénéficiaire du congé doit exploiter le bien personnellement dans un délai de six mois après que le preneur ait quitté les lieux et cette exploitation doit durer au minimum neuf années.  **Durant ces 9 années, cette exploitation ne peut être :**   * La plantation de conifères, d'essences feuillues ou de taillis, à moins qu'il ne s'agisse d'horticulture ou de plantations nécessaires à la conservation du bien. Le juge de paix peut accorder dispense de cette interdiction après avis du fonctionnaire désigné par le Gouvernement ; * La plantation de sapins de Noël sauf si le nouvel exploitant exploite déjà une exploitation horticole et que le juge de paix accorde dispense de cette interdiction après avis du fonctionnaire désigné par le Gouvernement ; * La vente d'herbes ou de récolte sur pied au cas où le bénéficiaire du congé ne se charge pas des travaux ordinaires de culture et d'entretien, ni la prise en pension de bétail. |  |

**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 exploitation personnelle (à l’expiration d’une période)**

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 7, 1° de la loi sur le bail à ferme, j’ai le regret de vous informer de ma volonté de vous donner congé pour l’expiration de la période d’occupation en cours, soit le …………………………… , respectant ainsi le délai de préavis de 2 ans minimum et de 4 ans maximum (bail classique).**
* **Conformément à l’article 8§2 de la loi sur le bail à ferme, j’ai le regret de vous informer de ma volonté de vous donner congé pour l’expiration de la période d’occupation en cours, soit le …………………………… , respectant ainsi le délai de préavis de 3 ans minimum et de 4 ans maximum (bail de longue durée).\***

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

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

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

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

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

Il est justifié par le motif **d’occupation personnelle** au profit de

- « *nom, prénom, domicile, date et lieu de naissance, état civil, leur numéro d’identification dans le registre national ou dans le registre bis de la Banque-Carrefour de la sécurité sociale et, s’ils sont connus, le numéro de producteur et le numéro d’entreprise visé à l’article III.17 du Code de droit économique ; »*

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. Ce terme recouvre son conjoint, son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou les conjoints ou les cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs. On entend par 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 à laquelle le congé est notifié au preneur.

   Vous ne pouvez donc pas donner congé au profit d’une personne morale. Par contre, vous pouvez donner congé à votre profit ou à celui d’un ou plusieurs de vos proches qui exploiteront les biens à titre d’associé gérant d’une SNCEA, d’associé commandité d’une SCommEA, d’administrateur d’une SRLEA ou d’administrateur d’une SCEA.

   *Exception : si vous êtes devenu propriétaire-bailleur du bien suite à un échange, vous ne pouvez donner congé qu’au profit de votre conjoint, votre cohabitant légal, vos descendants ou enfants adoptifs ou ceux de votre conjoint ou de votre cohabitant légal.* [↑](#footnote-ref-1)
2. Les superficies minimales et maximales de rentabilité sont consultables via le lien suivant : <https://agriculture.wallonie.be/files/20182/138111/270622_MB_Superficies%20mini%20et%20maxi%20de%20rentabilit%c3%a9_2020%202024.pdf>

   Les conditions de superficie applicables à un éventuel congé sont celles qui existent au moment de l’acquisition lorsque le bien a été acquis par un exploitant agricole en vue d’une exploitation personnelle.

   A noter que le juge pourrait décider que, même si les conditions de superficie ne sont pas respectées, le congé est tout de même valide. Il dispose en effet d’un pouvoir d’appréciation. [↑](#footnote-ref-2)
3. Selon la jurisprudence, l’activité prépondérante n’est pas celle qui procure les revenus les plus importants, mais celle qui requiert qu’on lui consacre physiquement et intellectuellement le plus de temps. [↑](#footnote-ref-3)
4. Exemple : Vous êtes bailleur d’un bail classique de 9 ans qui est actuellement dans sa 4ème année. Vous devrez donner votre congé entre la 5ème et la 7ème année du bail avec un préavis qui expire à la fin des 9 ans. Si vous loupez ce délai, vous devrez attendre la période d’occupation suivante. Ainsi, vous ne pourrez à nouveau donner congé qu’entre la 14ème et la 16ème année du bail avec un préavis qui expire à la fin des 18 ans. [↑](#footnote-ref-4)
5. Exemple : Vous êtes bailleur d’un bail de longue durée de 27 ans. Vous devrez donner votre congé entre la 23ème et la 24ème année du bail avec un préavis qui expire à la fin des 27 ans. Si vous loupez ce délai, vous devrez attendre la fin de la période d’occupation suivante pour récupérer vos terrains. [↑](#footnote-ref-5)