|  |
| --- |
| **Congé pour vendre** |

1. **En bref**

S’il s’est réservé cette faculté dans le contrat, le bailleur peut mettre fin au bail sur des biens loués pour les vendre.

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

1. **Checklist de toutes les 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 a été conclu par écrit |  |
| 1. **Qualité du terrain**
 |
| Le(s) terrain(s) est/sont identifié(s) dans le contrat de bail.  |  |
| Le(s) terrain(s) identifié(s) présente(nt) une superficie maximum de deux hectares ou ne représente(nt) pas plus de dix pourcents d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant faisant partie d'un même bail entre le même bailleur et le même preneur. |  |
| 1. **Superficie concernée par le congé**
 |
| Le congé porte sur le(s) terrain(s) identifié(s) dans le contrat de bail  |  |
| 1. **Délais**
 |
| Le preneur a bénéficié du bail portant sur le(s) terrain(s) durant au moins 3 ans au moment du congé |  |
| Le préavis est donné au moins 6 mois avant la vente  |  |
| Le bail est résilié le jour de la transcription de l’acte authentique de vente. Ce délai est prolongé pour permettre le complet enlèvement de la récolte croissante. |  |
| 1. **Respect du motif de vente**
 |
| La vente doit intervenir dans un délai de 2 ans[[1]](#footnote-1) à dater du congé. Le locataire bénéficie de son droit de préemption lors de cette vente, sauf si celle-ci s’inscrit dans un des cas d’exceptions visés à l’article 52 de la loi sur le bail à ferme. |  |
| 1. **Effets du congé**
 |
| Au jour de la résiliation du bail, le contrat se poursuit sur les biens restants mis en location entre les parties. Les superficies et les montants du fermage sont adaptés pour tenir compte de la diminution de la superficie louée. |  |

**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 vendre**

Chère Madame, cher Monsieur,

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

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

Conformément à l’article 6 §4 de la loi sur le bail à ferme, j’ai le regret de vous informer de ma volonté de vous donner congé sur les biens loués suivants : ……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

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

Il est justifié par ma volonté de **vendre** les biens susmentionnés dans un délai de **6 mois à 2 ans** à dater de la présente notification. Sauf si la vente s’inscrit dans un des cas d’exceptions visés à l’article 52 de la loi sur le bail à ferme, vous bénéficierez de votre droit de préemption lors de cette vente.

A défaut d’exercice du droit de préemption, le bail sera résilié au jour de la transcription de l'acte authentique de vente. Le bail sera toutefois prolongé pour vous permettre le complet enlèvement de la récolte croissante.

Si la vente n'est pas intervenue dans les deux ans à compter de la présente notification, le congé est considéré comme caduc.

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. Si la vente n’est pas intervenue dans un délai de 2 ans, le congé est nul. [↑](#footnote-ref-1)