|  |
| --- |
| **Congé pour preneur pensionné – bailleur public** |

1. **En bref**

Il arrive que l’expiration des baux de courte durée, classique et de longue durée soit prévue au-delà de l’âge légal de la pension du preneur (locataire).

**4 possibilités** s’offrent aux parties lorsque le preneur atteint cet âge :

* Le preneur cesse son activité et donne un renon à son bailleur ;
* Le preneur cesse son activité et refuse de donner un renom. Dans ce cas, le bailleur peut aller en justice pour mettre un terme au contrat ;
* Le preneur poursuit son activité et le bailleur souhaite continuer avec lui, le bail se poursuit jusqu’à son terme ;
* Le preneur poursuit son activité mais **le bailleur veut mettre un terme au contrat : il peut lui adresser un congé.**

**Base légale :** article 8bis 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 est donné pour mettre fin à un bail de courte durée, classique ou de longue durée |  |
| 1. **Qualité du bailleur**
 |
| L’Etat, les Régions, les Communautés, les provinces, les communes ou les établissements publics. |  |
| 1. **Qualité du preneur[[1]](#footnote-1)**
 |
| Le preneur a atteint l’âge légal de la pension |  |
| Le preneur bénéficie d’une pension de retraite ou de survie |  |
| Le preneur ne peut indiquer aucun repreneur à son exploitation parmi ses descendants[[2]](#footnote-2) |  |
| 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 est de minimum 1 an, maximum 4 ans |  |

**Annexe 1 : modèle de courrier**

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 :** Vérification des conditions pour l’application du congé prévu à l’article 8bis de la loi sur le bail à ferme (preneur pensionné)

Chère Madame, cher Monsieur,

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

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

Selon l’article 57bis de la loi sur le bail à ferme, dès l’instant où le preneur d’un bail à ferme a atteint l’âge légal de la pension, le bailleur peut l’interroger afin de déterminer s’il bénéficie d’une pension de retraite ou de survie. **Dès lors, nous vous demandons d’apporter, dans les 2 mois du présent courrier :**

* **Soit les preuves du maintien de votre activité et de l’absence de perception d’une pension de retraite ou de survie** ;
* **Soit les preuves du maintien de votre activité et le nom d’un repreneur\* pouvant poursuivre votre exploitation dans les trois ans.**

*\*Celui-ci peut uniquement être* *un de vos descendants ou enfants adoptifs, un des descendants (ou enfants adoptifs) de votre conjoint/cohabitant légal, un conjoint/cohabitant légal d’un de vos descendants (ou enfants adoptifs) ou un conjoint/cohabitant légal d’un des descendants (ou enfants adoptifs) de votre conjoint/ cohabitant légal.*

**Nous attirons votre attention sur le fait que si les éléments susmentionnés ne sont pas apportés dans le délai imparti, vous serez présumé bénéficier d’une pension de retraite ou de survie. Dès lors, nous nous réservons le droit de vous notifier un congé pour preneur pensionné mettant ainsi fin au bail qui nous lie.**

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l’expression de nos salutations distinguées.

*Signature*

**Annexe 2 : 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 sur base de l’article 8bis de la loi sur le bail à ferme (preneur pensionné)**

Chère Madame, cher Monsieur,

Nous faisons référence à notre ***contrat de bail à ferme 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 8bis de la loi sur le bail à ferme, nous avons le regret de vous informer de notre volonté de vous donner congé pour le ……………………………….., respectant ainsi le délai de préavis légal de minimum 1 an et maximum 4 ans.

Ce congé porte sur **tous les biens loués/une partie des biens loués à savoir\* : ……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….**

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

Afin de nous conformer aux obligations légales, nous vous informons 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.

Nous restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l’expression de mes salutations distinguées.

*Signature*

1. Afin de vérifier si le preneur est dans ces conditions, le propriétaire peut lui envoyer un courrier (annexe 1). S’il n’y répond pas dans les 2 mois ou s’il y répond mais n’apporte pas la preuve qu’il n’est pas dans les conditions, le bailleur peut lui adresser le congé (annexe 2). Si le preneur indique au bailleur un repreneur qui ne lui semble pas sérieux, le bailleur peut tout de même prendre le risque d’adresser le congé. Dans ce cas, le preneur devra contester ce congé et son repreneur devra exploiter lui-même les terres dans un délai de 3 ans à dater de l'envoi du congé. A défaut, le bailleur peut mettre fin au bail sans préavis et sans préjudice du délai nécessaire à l'enlèvement de la récolte croissante au moment du congé. [↑](#footnote-ref-1)
2. Ce terme recouvre ses descendants ou enfants adoptifs, les descendants ou enfants adoptifs de son conjoint/cohabitant légal ou encore les conjoints/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. [↑](#footnote-ref-2)