|  |
| --- |
| **Congé pour preneur pensionné. Motif : location ou aliénation des biens par un bailleur privé à** **un nouvel exploitant-personne morale** |

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 congé à son bailleur ;
* Le preneur cesse son activité mais refuse de donner un congé. 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 en vue de louer ou aliéner les biens à un nouvel exploitant-personne morale.**

**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 par le bailleur avant d’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 preneur (locataire)[[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 proches[[2]](#footnote-2) |  |
| 1. **Qualité du bailleur**
 |
| Le bailleur n’est ni l’Etat, ni une Région, ni une Communauté, ni une province, ni une commune, ni un établissement public. |  |
| 1. **Objet du congé**
 |
| Le congé est donné en vue de louer ou aliéner[[3]](#footnote-3) les biens à un nouvel exploitant-personne morale |  |
| 1. **Qualité du nouvel exploitant-personne morale**
 |
| * 1. **Statut**
 |
| Il est agréé comme entreprise agricole au sens du Code des sociétés et des associations et les personnes qui dirigent l’activité en qualité d'administrateur ou de gérant fournissent un travail réel. |  |
| * 1. **Activité**
 |
| * Son exploitation agricole doit être viable ou faire l’objet d’un plan d’amélioration matérielle de l’exploitation démontrant des investissements faits ou à faire dans le but de créer l’exploitation, de la développer, d’augmenter ou de maintenir le niveau de ses revenus ;
* Si le preneur exerce la profession agricole à titre principal, l’exploitation agricole du nouvel exploitant- personne morale devra constituer une partie prépondérante de l’activité professionnelle de la ou les personnes qui dirigent l’activité en qualité d’administrateur ou de gérant[[4]](#footnote-4).
 |  |
| * 1. **Age**
 |
| Ses organes ou dirigeants responsables n’ont pas atteint l’âge légal de la pension au moment de l’expiration du préavis. Cette limite est avancée de cinq ans lorsqu’ils n’ont jamais été exploitants agricoles pendant au moins trois ans. |  |
| * 1. **Formation**
 |
| Les organes ou dirigeants responsable du nouvel exploitant-personne morale doivent :- 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 agricoles 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 est de minimum 1 an, maximum 4 ans |  |
| 1. **Respect du motif du congé**
 |
| La location ou l’alinéation doivent être effectuées dans un délai de six mois après que le preneur ait quitté les lieux.Le nouvel exploitant doit exploiter durant 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 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, je vous demande 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.**

*\*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.*

**J’attire 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, je me réserve le droit de vous notifier un congé pour preneur pensionné mettant ainsi fin au bail qui nous lie.**

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

*Signature*

**Annexe 2 : modèle de congé pour preneur pensionné**

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,

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)***

Conformément à l’article 8bis de la loi sur le bail à ferme, j’ai le regret de vous informer de ma 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)***

Il est justifié par ma volonté de **louer/d'aliéner\*** les biens à des fins d'exploitation par une exploitation viable ou par une exploitation faisant l'objet d'un plan d'amélioration matérielle de l'exploitation démontrant des investissements faits ou à faire dans le but de créer l'exploitation, de la développer, d'augmenter ou de maintenir le niveau de ses revenus.

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. Afin de vérifier si le locataire 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 locataire 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 locataire 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)
3. Aliéner signifie transférer la propriété. Ex : vendre, donner, apporter en société, échanger les biens loués. [↑](#footnote-ref-3)
4. 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-4)