**PASSAGE A L’ECRIT D’UN BAIL VERBAL EN COURS – MODELE DE CONTRAT[[1]](#footnote-2)**

***EXPOSE PREALABLE :***

***Les parties sont liées par un contrat de bail à ferme verbal relatif aux biens décrits en article 1.***

***Ledit bail est, du commun accord des parties, constaté et mis par écrit.***

**ENTRE**

**D’une part,**

**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)\** | **……………………………………………………………………** |
| *Numéro d’entreprise\*\** | **……………………………………………………………………** |

**Si le bailleur est une personne morale - Si plusieurs bailleurs, 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 bailleur***

**Et d’autre part,**

**Si le preneur est une personne physique – Si plusieurs preneurs, 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 preneur est une personne morale – si plusieurs preneurs, 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 preneur***

*\* 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.*

# **Biens loués**

Le preneur loue au bailleur, conformément à la loi sur le bail à ferme, les biens suivants :

1. 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° |  |  |  |  |  |  |  |  |
| P. n° |  |  |  |  |  |  |  |  |
| P. n° |  |  |  |  |  |  |  |  |
| P. n° |  |  |  |  |  |  |  |  |
| P. n° |  |  |  |  |  |  |  |  |
| P. n° |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. 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° |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| B. n° |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| B. n° |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| B. n° |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| B. n° |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| B. n° |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

# **Durée du bail**

* ***Le bail a pris cours avant le 1er janvier 2002*\**:***

*Conformément à l’article 52 alinéa 5 du Décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, le bail oral ici constaté est considéré comme ayant commencé un deuxième renouvellement de 9 ans à la date du 1er janvier 2020.*

*A défaut de congé valable à l’issue du deuxième renouvellement, le bail est prolongé pour un troisième renouvellement de 9 ans (neuf ans), prenant cours le 1er janvier 2029 pour se terminer le 31 décembre 2037.*

* ***Le bail a pris cours après le 1er janvier 2002*\**:***

*Le bail oral ici constaté a pris cours le ……………………….. pour une première période d’occupation de 9 ans* ***(neuf ans)*** *qui se terminera le ……………………………………….*

 *À défaut de congé valable à l’issue de la première période d’occupation, le bail est prolongé de plein droit à son expiration par renouvellements successifs de 9 ans dans la limite de trois renouvellements.*

*\*Biffer la mention inutile*

# **Fin du bail**

Le bail prend fin de plein droit au terme du troisième renouvellement.

Si le preneur est laissé dans les lieux au terme du troisième renouvellement, le bail est reconduit tacitement d’année en année entre les mêmes parties.

À partir du moment où le bail a atteint le nombre maximal de renouvellements et entre donc dans les reconductions annuelles :

* Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir ;
* Le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits.

#

# **Montant du fermage**

Le fermage est fixé au montant du fermage légal, tel que prévu par le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Ce montant s’obtient en multipliant le revenu cadastral non-indexé des biens loués, multiplié par le coefficient de fermage fixé annuellement par le Ministre de l’Agriculture, correspondant à la région agricole provinciale où se situent les biens.

Pour les prochains fermages venant à échéance, le coefficient de fermage applicable aux biens loués s’élève :

* Pour les terres à : **…………………………………………**
* Pour les bâtiments à : **……………………………………**

**Ajouter des lignes si plusieurs coefficients sont applicables.**

Le montant total du prochain fermage s’élève à : …………………………………………………………………………………………………...

\*Biffer la mention inutile

# **Modalités de paiement du fermage**

Le fermage est payable en une seule fois et de manière annuelle à terme échu au plus tard à la date d’anniversaire de prise de cours du bail / pour moitié le ……… et pour moitié le ….………\* ,

par virement sur le compte suivant :

IBAN : **…..………….………………………….………………………………..**

Ouvert au nom de : **.…………………….………………………….…………………**

**Communication : nom du preneur + mention « fermage [année du fermage] »**

*\* Biffer la mention inutile.*

# **Jouissance du bien, servitudes et usurpation**

Le preneur jouit du bien loué de manière prudente et diligente, en respectant les dispositions légales et les usages de la bonne culture. Les biens loués restent affectés principalement à une exploitation agricole pendant la durée du bail. Le preneur prend le bien dans l’état dans lequel il se trouve avec toutes les servitudes actives et passives qui peuvent y être attachées.

Si une servitude est active sur le bien, le preneur s’opposera à la prescription de celle-ci. Servitudes actives :

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

Le preneur s’opposera également à la constitution de nouvelles servitudes et veillera à en avertir le bailleur dans les plus brefs délais.

Le preneur sera tenu, sous peine de dommages-intérêts et dépens, d'avertir le bailleur des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués. Le preneur dispose de 8 jours à dater de la prise de connaissance de l’usurpation pour avertir le bailleur s’il réside en Belgique. S’il réside hors du territoire belge, il est renvoyé à l’article 55 du Code judiciaire. Par usurpation, il faut entendre tout trouble de fait ou de droit manifestant dans le chef d’un tiers la volonté de prendre possession du bien du bailleur. À titre d’exemple, le preneur devra dénoncer le déplacement de bornes, de fossés ou de chemins et informer le bailleur de toute revendication.

# **Chasse et pêche**

Les droits de chasse et de pêche sont réservés au bailleur.

Le bailleur se laisse l’opportunité de louer ces droits à autrui.

# **Enregistrement et frais**

Le preneur / le bailleur\* procède à l’enregistrement du bail.

Celui qui procède à l’enregistrement en supporte les frais / les parties partagent les frais liés à l’enregistrement\*.

*\*Biffer la mention inutile.*

# **Notification à l’Observatoire du foncier agricole**

S’agissant du bail, cette obligation revient au bailleur. Cette notification est réalisée via le formulaire disponible sur l’espace personnel du site [www.wallonie.be](http://www.wallonie.be).

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Bail établi en x exemplaires, dont un pour l’enregistrement, à ……………………………………………………………, le … / … /………

Chaque partie recevant un exemplaire.

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

1. **Ce contrat est un modèle à titre indicatif. Les indications contenues dans ce modèle ne sont pas exhaustives. Il convient de toujours se référer aux dispositions suivantes, qui ont un caractère impératif et s’imposent donc aux parties :**

	* **Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme, ci-après loi sur le bail à ferme ;**
	* **Décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages.** [↑](#footnote-ref-2)