**CONTRAT DE BAIL À FERME CONSÉCUTIF À UNE CAUSE DE RENOUVELLEMENT DU BAIL (cession privilégiée/succession privilégiée/cession du droit de préemption)[[1]](#footnote-1)**

**Préalable**

**Entraine un renouvellement de plein droit du bail :**

* **La notification d’une cession privilégiée ;**
* **La notification d’une succession privilégiée ;**
* **La cession du droit de préemption du locataire ;**

**Ce renouvellement a pour effet de redémarrer le contrat pour une nouvelle et première période de neuf ans.**

**Pour la notification d’une cession privilégiée ou d’une succession privilégiée, la nouvelle et première période débute à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du précédent locataire qui suit la notification.** ***A titre d’exemple : une cession privilégiée est notifiée le 3 mars 2021. L’entrée en jouissance du précédent locataire s’est déroulée le 1er novembre 2004. La nouvelle première période d’occupation débute le 1er novembre 2021.***

**Pour la cession du droit de préemption la nouvelle et première période débute à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur qui suit la date d'acquisition. *A titre d’exemple : un tiers acquiert les biens loués grâce au droit de préemption du locataire le 3 mars 2021. L’entrée en jouissance du locataire s’est déroulée le 1er novembre 2004. La nouvelle première période d’occupation débute le 1er novembre 2021.***

**Hormis la durée, toutes les autres conditions du bail initial sont maintenues.**

**À mentionner sur toutes les annexes au présent contrat**

**Référence du bail :** bail [nom bailleur] [nom preneur] [date prise de cours]

**Prenant cours le :**

**ENTRE**

**D’une part,**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Si le bailleur est une personne physique - 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 bailleur est une personne morale - 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 bailleur***

**Et d’autre part,**

**Si le preneur est une personne physique - 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 - 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° |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

# **État des lieux pour les baux consécutifs à une cession privilégiée (biffer l’article si inapplicable)**

*Si le bail est consécutif à une cession privilégiée, un état des lieux d’entrée est dressé contradictoirement et à frais communs. Il respecte le modèle d’état des lieux prévu par l’arrêté Ministériel du 20 juin 2019[[2]](#footnote-2) et est annexé au présent bail.*

*Cet état des lieux est établi soit avant l’entrée en jouissance du nouveau preneur, soit au cours des trois premiers mois d’occupation, conformément à l’article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme*

*A défaut d’état des lieux d’entrée, le nouveau preneur sera présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouvera à la fin, sauf preuve contraire fournie conformément à la législation. Toutefois, cette présomption sera irréfragable pour ce qui concerne les éléments qui font l’objet du contenu minimal fixé par l’arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l’état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l’article 24 de la loi sur le bail à ferme.*

# **Durée du bail**

Le bail initial est renouvelé pour une nouvelle et première période d’occupation de **9 ans** (**neuf ans**) prenant cours le ………………………. pour se terminer 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.

# **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 et dernier 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.

# **Conditions**

Hormis la durée, les conditions du bail initial sont maintenues. Si le bail initial est écrit, il est annexé aux présentes et toutes ses conditions s’appliquent.

Référence du bail initial : bail à ferme entre ……………………………….. et …………………………….., ***signé en date du ……………… /contrat de bail à ferme verbal\****, ayant pris cours le ……/……/…………….. pour les biens visés à l’article 1.

\* Biffer la mention inutile.

# **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, 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.

# **Enregistrement et frais**

Le preneur / le bailleur\* procède à l’enregistrement du bail et de l’état des lieux.

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).

S’agissant de l’état des lieux, le preneur / le bailleur\* procède à la notification de l’état des lieux à l’Observatoire du foncier agricole.

*\*Biffer la mention inutile.*

Cette notification est réalisée :

* En joignant l’état des lieux à la notification du bail s’ils sont notifiés en même temps ;
* En envoyant l’état des lieux à « observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be »,
en veillant à mentionner la référence du bail auquel se rapporte l’état des lieux.

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

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. Le présent document est proposé à titre indicatif. Les indications contenues dans ce modèle ne sont pas exhaustives. Il convient de toujours se référer aux dispositions suivantes dont certaines ont un caractère impératif et s’imposent donc aux parties :

- Ancien 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-1)
2. Arrêté ministériel du 20 juin 2019 établissant un modèle-type d'état des lieux en vertu de l'article 4 alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme [↑](#footnote-ref-2)