

Annexe 1.5 – Modèle de contrat – bail de carrière

CONTRAT DE BAIL À FERME de « carrière » applicable à tout propriétaire public¹⁵

Préalable

Le bail de carrière doit être constaté par acte authentique (devant un notaire ou un comité d'acquisition).

Le bail de carrière est conclu pour une période déterminée égale à la différence entre le moment où le preneur aura atteint l'âge légal de la pension et son âge à la date d'entrée en vigueur du contrat. Cette période déterminée comporte au minimum vingt-sept ans. Par conséquent, il n'est pas possible de conclure un bail de carrière avec :

- Un preneur personne morale
- Un preneur personne physique qui atteindra l'âge légal de la pension dans moins de 27 ans.

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 dont certaines qui 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.

Définitions

- Cohabitants légaux : les cohabitants légaux au sens de l'article 1475 de l'ancien Code civil dont la cohabitation connaît une durée ininterrompue d'au moins deux ans avant la survenance des événements visés à l'article 2 bis alinéa 1^{er}, 1^o de la loi sur le bail à ferme ;
- Envoi : le courriel daté et signé, le recommandé postal, l'envoi par une société privée contre accusé de réception, le dépôt de l'acte contre récépissé.

À mentionner sur toutes les annexes au présent contrat

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

Prenant cours le :

¹⁵ On entend par « propriétaire public », l'État, les Régions, les Communautés, les Provinces, les Communes et toutes autres personnes morales de droit public, au sens de l'article 18 de la loi sur le bail à ferme.

ENTRE

D'une part,

Le propriétaire public

Dénomination	La REGION WALLONNE , Service Public de Wallonie Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, Département du Développement, de la Ruralité, des Cours d'eau et du Bien-être animal, Direction de l'Aménagement foncier rural, Agence du foncier agricole wallon
Siège social	7 Avenue Prince de Liège à 5100 Namur (Jambes)
Numéro d'entreprise**	0220.800.506
Représenté par	Monsieur THIRION Marc
En qualité de	Directeur à la Direction de l'Aménagement foncier rural

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 <i>bis</i> de la banque carrefour de la sécurité sociale	.....
<i>N° de partenaire (= n° de producteur)*</i>
<i>N° d'entreprise**</i>

Si le preneur est une personne morale - Ajouter des lignes au besoin

Dénomination	.....
Forme juridique	.....
Siège social	.....
<i>N° de partenaire (= n° de producteur)*</i>
<i>Numéro d'entreprise**</i>
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.*

Les parties ont convenu ce qui suit :

Article 8. Affectation du bien

Le bail à ferme est consenti en vue d'une exploitation agricole au sens des articles 1 et 2 de la loi sur le bail à ferme.

Article 9. Biens loués

Le bailleur déclare donner en location sous bail à ferme au preneur 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	Terrain à bâtir * (cocher)	Terrain à destination industrielle * (cocher)
P. n°										
P. n°										
P. n°										
P. n°										
P. n°										
P. n°										
P. n°										

* Dans le respect de l'article 6 de la loi sur le bail à ferme, le caractère à bâtir ou à destination industrielle des biens dès le début du bail peut constituer un motif de congé si les biens ont été déclarés comme tels dans le bail.

Par ailleurs, l'indemnité complémentaire visée à l'article 46 de la loi sur le bail à ferme ne sera pas due au preneur lorsque le congé portera sur des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés comme tels dans le bail.

Pour les terrains à bâtir ou à destination industrielle, précisez ceux considérés comme tels sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable :

.....
.....

2. Bâtiments

NEANT

Article 10. État des lieux

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 2019¹⁶ et est annexé au présent bail.

Cet état des lieux est établi soit avant l'entrée en jouissance du preneur soit au cours de ses 3 premiers mois d'occupation conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme.

Au terme du bail, le preneur restitue les lieux loués dans un état équivalent à celui existant lors de son entrée en jouissance, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le 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.

Article 11. Durée du bail

Le bail prend cours le .../.../..... pour se terminer de plein droit lorsque le preneur / co-preneur le plus jeune aura atteint l'âge légal de la pension.

Cette durée comporte au minimum 27 ans.

A titre indicatif: à la date d'entrée en vigueur du contrat, l'âge légal de la pension du preneur/copreneur le plus jeune est fixé à, soit une fin de contrat le

Article 12. Fin du bail

Au terme du bail de carrière, le bailleur retrouve automatiquement la libre disposition de son bien sans que le preneur ne puisse s'y opposer.

Si le preneur est laissé en possession du bien après l'expiration du bail, celui-ci est reconduit tacitement d'année en année. À partir de ce moment :

- 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.

Article 13. Congé pour vendre

En vertu de l'article 6, § 4, de la loi sur le bail à ferme, le bailleur a la faculté de donner congé pour vendre libre de droit de bail à ferme une parcelle, un bloc de parcelles ou une partie de parcelle agricole faisant l'objet du présent contrat, décrite ci-après et indiquée sur le plan joint au présent bail :

¹⁶ 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.

	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°								

Le congé porte uniquement sur une portion d'une superficie de maximum 2 ha ou 10% de l'ensemble de parcelles d'un seul tenant susvisées.

Le preneur doit avoir bénéficié du bail sur la superficie susvisée pendant une durée minimale de 3 ans préalablement au congé portant sur la surface concernée.

Le congé est valable deux ans à dater de sa notification. Si la vente de la parcelle n'est pas intervenue dans ce délai, le congé est considéré comme caduc.

Le preneur conserve son droit de préemption sur la portion faisant l'objet de la vente.

Le bail se poursuit normalement 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.

Article 14. Décès du preneur

En cas de décès du preneur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit d'en informer le bailleur dans les meilleurs délais via un envoi.

Le bail continue au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé, sauf les cas mentionnés dans le présent contrat. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent décider de mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois minimum donné dans l'année du décès du preneur.

Le bailleur se réserve le droit de donner congé dans l'année qui suit le décès du preneur, moyennant un préavis de 2 ans aux successibles de ce dernier, s'il ne laisse ni conjoint survivant, ni cohabitant légal survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint ou de son cohabitant légal, ni conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Article 15. Retrait d'un preneur

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs. Le preneur notifie son retrait au bailleur.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs, à condition d'en notifier la demande dans les 6 mois de la notification du retrait, à peine de déchéance.

Article 16. Montant du fermage

Le fermage est fixé au montant du fermage légal majoré, tel que prévu par le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages.

Le fermage légal 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. À la prise de cours du bail, 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.

Au montant obtenu, il est fait application de l'augmentation prévue à l'article 3/1, § 3 du décret susmentionné à savoir une augmentation de 50 % pour une terre donnée en location et de 25 % pour un bâtiment donné en location.

Le bail est consenti au montant total de fermage suivant pour la première année :

.....

Toute modification du revenu cadastral entraîne, de plein droit, la modification du fermage annuel légal excepté lorsque l'augmentation du revenu cadastral résulte de la construction de bâtiments ou de l'exécution de travaux par le preneur sur le bien loué.

Clause d'indexation :

A défaut de limitation légale, le fermage sera indexé, sans mise en demeure, à la date anniversaire de prise en cours du présent bail, sur base de l'index des prix à la consommation du mois de de l'année d'origine multiplié par l'index du mois de.....de l'année d'échéance.

Article 17. Modalités de paiement du fermage

Le fermage est payable en une seule fois et de manière annuelle à terme échu.

Le fermage doit être payé par virement bancaire sur base de l'avis de paiement qui sera envoyé par le bailleur au preneur et en utilisant le n° de compte et la communication structurée mentionnés dans cet avis de paiement.

Dans le cas où l'avis de paiement ne parviendrait pas au preneur avant le 1^{er} décembre de l'année en cours, le preneur effectuera un virement du montant du fermage avant le 15 décembre de l'année en cours sur le compte du bailleur n°BE06 0962 1502 0022 du SPW Recettes générales-Boulevard du Nord 8 à 5000 Namur ou sur le n° de compte mentionné sur le dernier avis de paiement qu'il aura

reçu du bailleur si ce n° de compte diffère de celui mentionné dans le bail en mentionnant en communication : « Fermage RW-DAFoR-NOM ET PRENOM DU PRENEUR année (a)- commune de situation des biens», (a) étant l'année en cours.

En cas d'inexécution du paiement du fermage pour le 15 décembre de l'année, le bailleur se réserve le droit de réclamer un intérêt de retard au taux légal calculé à partir du 15 décembre de l'année, de plein droit après mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en entier, sans préjudice à l'exigibilité.

Article 18. Contribution, taxes et charges

Le bailleur supporte toutes les contributions, taxes ou autres charges quelconques mises à sa charge par la loi ou en vertu de conventions qu'il a souscrites avec des tiers.

Le preneur supporte toutes les majorations d'impôts pouvant résulter des constructions, ouvrages ou plantations faites par lui sur les biens loués.

Article 19. Cession

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la cession totale ou partielle du bail par le preneur est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 34 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut céder la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la cession, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La cession n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail. Le cessionnaire est substitué au cédant pour tous les droits et obligations du bail. Cependant, le cédant reste tenu solidairement des obligations du bail.

Article 20. Sous-location

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la sous-location des biens loués ou d'une partie de ceux-ci est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 31 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut sous-louer la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la sous-location, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La sous-location n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Article 21. Échanges

À peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges minimum 3 mois avant la mise en œuvre des échanges en précisant :

- L'identité de toutes les parties concernées, tel que prévu à l'article 30 de la loi sur le bail à ferme ;
- La date de prise en cours de ces échanges ;
- Le cas échéant, la durée des échanges ;
- La désignation cadastrale des parcelles.

Les échanges n'ont pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Le bailleur peut faire opposition aux échanges pour les motifs prévus à l'article 7, 5° à 8° de la loi sur le bail à ferme en saisissant le juge de paix dans les 3 mois de la notification.

Article 22. Contrats de culture

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

Article 23. 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.

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.

Article 24. Clauses ayant pour objectif la préservation du bien, de son environnement

Le preneur satisfait à toutes les charges et prescriptions de police rurale, telles que l'échenillage et l'échardonnage, sous peine de devoir supporter les suites de leur non-respect.

Le preneur supporte le curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué.

Le preneur restitue le bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

Les parties conviennent d'intégrer au présent contrat les obligations fixées par le module complémentaire n°1 en annexe 1.7.

Article 25. Cas fortuits

Le preneur est chargé sans indemnité des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, foudre ou gelée. Il n'est pas tenu compte des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

Article 26. Responsabilité et assurances

La responsabilité des dommages aux personnes, aux biens et aux choses trouvant leur cause dans la gestion et l'exploitation du bien est entièrement à charge du preneur. Celui-ci veille à souscrire une ou plusieurs assurances et s'acquitte à temps du règlement des primes.

Le preneur maintient le bien constamment assuré et produit les preuves du paiement des primes d'assurance à toute demande du bailleur.

Article 27. Pluralité des preneurs

En cas de pluralité de preneurs, les obligations de ceux-ci sont solidaires et indivisibles.

Article 28. 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 la ou les personne(s) de son choix.

Article 29. Formalisme

Les congés, oppositions ou notifications visés au présent contrat sont, à peine d'inexistence, signifiés par exploit d'huissier de justice ou par un envoi.

Article 30. Enregistrement et frais

Le preneur supporte les frais d'enregistrement ainsi que les frais hors enregistrement, droits et honoraires du présent bail (transcription, recherches,...).

Article 31. Notification à l'Observatoire du foncier agricole

S'agissant du bail, cette obligation revient au comité d'acquisition.

S'agissant de l'état des lieux, le bailleur procède à la notification de l'état des lieux à l'Observatoire du foncier agricole.

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 ».