



Cahier des charges en vue de la location sous bail à ferme d'une parcelle agricole communale

Article 1. Objet de la location

Le présent cahier des charges concerne la mise en location sous bail à ferme du bien visé à l'annexe 1.

Ce bien est mis en location par :

Dénomination	Commune de Ciney
Siège social	Rue du Centre, 35 à 5590 Ciney
Numéro d'entreprise	0206.701.753
Représenté par	Monsieur Frédéric BOTIN et Madame Nathalie CONSTANT
Agissant en qualité de	Echevin et Directrice Générale

La mise en location se fera via le bail de carrière repris en annexe 5. Si le soumissionnaire choisi ne respecte pas les conditions légales pour conclure ce bail de carrière, la mise en location se fera via le bail de longue durée repris en annexe 5.

Article 2. Cadre légal

Le présent cahier des charges et ses annexes sont régis par les dispositions suivantes :

- 1° Le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme de l'« ancien Code civil » et les arrêtés du Gouvernement wallon pris en exécution de cette législation, en particulier l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics ;
- 2° le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages et les arrêtés du Gouvernement wallon pris en exécution de cette législation.

Article 3. Définitions

Au sens du présent cahier des charges et de ses annexes, l'on entend par :

- 1° le bien : le bien appartenant à la Ville de Ciney mis en location sous bail à ferme ;

2° la demande unique¹ : la demande unique au sens de l'article D.3, 13°, du Code wallon de l'Agriculture ;

3° l'exploitation : l'ensemble des unités de production, situées sur le territoire géographique de l'Union européenne, gérées de façon autonome par un soumissionnaire ;

4° la Loi sur le bail à ferme : la Section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, du Code civil ;

5° la superficie agricole utilisée : la superficie consacrée à la production agricole reprenant la superficie cadastrale de l'exploitation du soumissionnaire dont on déduit la superficie des bâtiments, des cours, des chemins et des terres vaines ;

6° la superficie maximale de rentabilité : la superficie visée à l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 précisant les modalités de fixation des superficies minimales et maximales de rentabilité ;

7° la superficie minimale de rentabilité : la superficie visée à l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 précisant les modalités de fixation des superficies minimales et maximales de rentabilité ;

8° l'unité de production : l'unité de production au sens de l'article D. 3, 35° du Code wallon de l'Agriculture.

Procédure administrative

Article 4. Soumission

La location se fait par voie de soumission au moyen du modèle repris à l'annexe 2.

A défaut d'utiliser ce formulaire, le soumissionnaire supporte l'entière responsabilité de la parfaite concordance entre le(s) document(s) utilisé(s) et ledit formulaire.

Le soumissionnaire remet une candidature distincte pour chaque lot pour lequel il se porte candidat. Toute soumission pour lots groupés est écartée.

Dans l'hypothèse où le soumissionnaire postule pour plusieurs lots, afin d'éviter la production répétée de documents identiques, il est dispensé de joindre à la soumission de chaque lot les diverses pièces justificatives - visées dans le présent cahier des charges - déjà transmises pour un autre lot. A cet effet, il mentionne explicitement - tel que le prévoit le modèle repris à l'annexe 2 susvisée - le numéro de lot pour lequel les pièces justificatives ont déjà été produites.

Les soumissions sont transmises comme suit :

1° soit envoyées par pli postal recommandé, à l'Administration Communale de Ciney – A l'attention de Madame Céline POCHET – Service juridique – Rue du Centre 35 à 5590 Ciney.

¹ Il s'agit de la déclaration de superficie / déclaration PAC introduite par les agriculteurs auprès du guichet Pac-on-Web afin de bénéficier d'aides.

Le pli contient une ou plusieurs enveloppe(s) scellée(s), portant la mention : « *soumission pour la location sous bail à ferme du lot n°... de la parcelle cadastrée sous... (commune, division, section et numéro)* » ;

2° soit déposées sous enveloppe scellée portant la mention : « *soumission pour la location sous bail à ferme du lot n°... de la parcelle cadastrée sous... (commune, division, section et numéro)* » à l'Administration Communale de Ciney - Madame Céline POCHET – Service juridique – Rue du Centre, 35 à 5590 Ciney, contre accusé de réception.

Les soumissions sont transmises avant la date et l'heure limite de réception fixées sur l'avis de mise en location. Les soumissions parvenues tardivement ne sont pas acceptées.

Par le seul fait de soumissionner, le soumissionnaire reconnaît avoir pris connaissance des conditions du présent cahier des charges et s'y conformer.

L'ouverture des soumissions a lieu en séance publique aux date et heure reprises sur l'avis de mise en location. Un procès-verbal est dressé à l'issue de cette séance conformément au modèle repris à l'annexe 3.

Article 5. Critères d'exclusion

Tout soumissionnaire répond aux trois critères ci-après. À défaut d'y répondre, le soumissionnaire est exclu.

Critères	Preuves du critère
<p>1° le soumissionnaire est titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole tel que visé à l'article 35, alinéa 4, de la Loi sur le bail à ferme ou justifie d'une expérience d'au moins un an en tant qu'exploitant agricole au cours des cinq dernières années.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société simple, seul un des membres de la société simple est tenu de répondre à ce critère.</i></p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'un autre type de société, seul un des administrateurs de la société est tenu de répondre à ce critère.</i></p>	<p>1° Une copie soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) du certificat d'étude ou du diplôme à orientation agricole; b) de la convention de reprise ; c) du contrat de travail ; d) de l'affiliation à une caisse d'assurance sociale mentionnant la date d'installation en qualité d'agriculteur ; <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société simple, les preuves ci-dessus sont relatives à un membre de la société.</i></p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'un autre type de société, les preuves ci-dessus sont relatives à un administrateur de la société.</i></p>
<p>2° la superficie agricole utilisée du soumissionnaire est inférieure ou égale à la superficie maximale de rentabilité.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, le critère est rempli si la superficie agricole</i></p>	<p>2° Une copie par extrait de la dernière demande unique (= déclaration de superficie / déclaration PAC) reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite (= photoplans) en ce compris toutes les images</p>

<p><i>utilisée de la société est inférieure ou égale à la superficie maximale de rentabilité.</i></p>	<p>représentants celles-ci</p> <p>OU</p> <p>si le soumissionnaire n'introduit pas celle-ci, une cartographie de son exploitation accompagnée d'une copie des baux, actes de propriété ou tout autre type de document qui porte sur les parcelles qu'il exploite,</p> <p>OU</p> <p>à défaut une attestation sur l'honneur répertoriant les terres qu'il exploite ;</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, les preuves ci-dessus sont relatives aux terres exploitées par la société.</i></p>
<p>3° le soumissionnaire satisfait aux obligations prévues par les législations et réglementations sociales, fiscales et environnementales qui régissent l'exercice de son activité agricole, à savoir qu'il :</p> <p>a) n'a pas été sanctionné du fait d'une infraction environnementale de première catégorie tel que défini par la partie VIII du livre Ier du Code de l'Environnement ;</p> <p>b) n'a pas été sanctionné du fait d'une infraction environnementale de deuxième, troisième ou quatrième catégorie tel que défini par la partie VIII du livre Ier du Code de l'Environnement en lien avec son activité agricole durant les trois dernières années ou durant les cinq dernières années en cas de récidive ;</p> <p>c) est en règle de paiement de cotisations sociales et de toute dette envers l'Administration générale de la fiscalité et envers le propriétaire public sauf soit :</p> <p>(1) lorsque le montant impayé ne dépasse pas 3000 euros ;</p>	<p>3° un extrait de casier judiciaire² ;</p> <p>4° une déclaration sur l'honneur datée de moins d'un mois et signée par le soumissionnaire attestant qu'il n'a pas reçu d'amende du fait du non-respect des législations environnementales en lien avec son activité agricole ;</p> <p>5° une copie des attestations d'état de dette des administrations sociales³ et fiscales⁴ pertinentes datées de moins de six mois.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, les preuves ci-dessus sont relatives à la société.</i></p>

² Cet extrait est délivré auprès de la commune ou du service Casier judiciaire central (https://justice.belgium.be/fr/themes_et_dossiers/documents/demander_des_documents/extrait_de_casier_judiciaire)

³ Il s'agit d'une attestation de la caisse d'assurance sociale du soumissionnaire.

⁴ Il s'agit d'une attestation délivrée par le SPF Finances (https://www.aideacces.be/179-Attestation_etat_de_dettes.html)

<p>(2) lorsque le soumissionnaire peut démontrer qu'il possède à l'égard de l'Administration générale de la fiscalité ou du propriétaire du bien une ou des créances certaines, exigibles et libres de tout engagement à l'égard de tiers. Ces créances s'élèvent au moins à un montant égal à celui pour lequel il est en retard de paiement. Ce dernier montant est diminué de 3000 euros.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, le critère est rempli si la société satisfait aux obligations prévues par les législations et réglementations sociales, fiscales et environnementales qui régissent l'exercice de son activité agricole</i></p>	
---	--

Article 6. Critères d'attribution

Les critères suivants sont pris en compte dans l'attribution des lots :

Critères	Preuves du critère
<p>1° l'âge du soumissionnaire.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société simple, seul l'âge du plus jeune membre de la société simple remplissant le critère d'exclusion numéro 1 relatif au diplôme ou à l'expérience est pris en compte.</i></p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'un autre type de société, seul l'âge du plus jeune administrateur de la société remplissant le critère d'exclusion numéro 1 relatif au diplôme ou à l'expérience est pris en compte.</i></p>	<p>1° Une copie de la carte d'identité du soumissionnaire.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société simple, la copie de la carte d'identité du plus jeune membre de la société remplissant le critère d'exclusion numéro 1 relatif au diplôme ou à l'expérience.</i></p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'un autre type de société, la copie de la carte d'identité du plus jeune administrateur de la société remplissant le critère d'exclusion numéro 1 relatif au diplôme ou à l'expérience.</i></p>
<p>2° la superficie agricole utilisée de l'exploitation par rapport à la superficie minimale et à la superficie maximale de rentabilité.</p>	<p>2° Une copie par extrait de la dernière demande unique (= déclaration de superficie / déclaration PAC) reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite (=</p>

<p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, la superficie agricole utilisée prise en compte est celle de la société.</i></p>	<p>photoplans) en ce compris toutes les images représentant celles-ci, ainsi que sa fiche d'identification⁵</p> <p>OU</p> <p>si le soumissionnaire n'introduit pas celle-ci, une cartographie de son exploitation accompagnée d'une copie des baux, actes de propriété ou tout autre type de document qui porte sur les parcelles qu'il exploite,</p> <p>OU</p> <p>à défaut d'une attestation sur l'honneur répertoriant les terres qu'il exploite ;</p>
<p>3° la proximité de l'exploitation par rapport au bien.</p>	<p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, les preuves ci-dessus sont relatives aux terres exploitées par la société. La fiche d'identification est également celle de la société.</i></p>
<p>4° la superficie de terres appartenant à un propriétaire public exploitée par le soumissionnaire.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, la superficie de terres appartenant à un propriétaire public exploitée par la société.</i></p>	<p>Copie des baux en cours portant sur les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) qu'il exploite ou à défaut une attestation sur l'honneur répertoriant les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) qu'il exploite.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, copie des baux portant sur les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaires publics que la société exploite ou à défaut une attestation sur l'honneur répertoriant les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) que la société exploite.</i></p>
<p>5° statut professionnel du soumissionnaire (activité agricole exercée à titre principal ou à titre complémentaire)</p>	<p>Copie de l'affiliation à une caisse d'assurance sociale mentionnant la date d'installation en qualité d'agriculteur et le caractère principal ou complémentaire de l'activité</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société,</i></p>

⁵ La fiche d'identification est obtenue en vous rendant dans le module "Identification" du site "PAC-on-Web", vous pourrez y télécharger une fiche similaire à celle envoyée par l'Administration (SPW ARNE) aux nouveaux agriculteurs enregistrés.

	<i>la preuve ci-dessus peut émaner d'un seul des administrateurs de la société.</i>
6° l'absence de parcelles appartenant à un pouvoir public déjà mises à disposition du soumissionnaire, d'un parent au premier degré ou de son conjoint ou cohabitant légal	<p>Une copie par extrait de la dernière demande unique reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite en ce compris toutes les images représentant celles-ci OU</p> <p>Cartographie + copie des baux et/ou des actes de propriété des terres exploitées OU</p> <p>Attestation sur l'honneur des terres exploitées</p>
7° l'exploitation de parcelles contigües ou proches du bien	<p>Une copie par extrait de la dernière demande unique (= déclaration de superficie / déclaration PAC) reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite (= photoplans) en ce compris toutes les images représentant celles-ci, ainsi que sa fiche d'identification⁶</p> <p>OU</p> <p>si le soumissionnaire n'introduit pas celle-ci, une cartographie de son exploitation accompagnée d'une copie des baux, actes de propriété ou tout autre type de document qui porte sur les parcelles qu'il exploite,</p> <p>OU</p> <p>à défaut d'une attestation sur l'honneur répertoriant les terres qu'il exploite ;</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, les preuves ci-dessus sont relatives aux terres exploitées par la société. La fiche d'identification est également celle de la société.</i></p>
8° l'installation comme agriculteur ou la reprise d'une exploitation agricole depuis	Copie de l'affiliation à une caisse d'assurance sociale mentionnant la date

⁶ La fiche d'identification est obtenue en vous rendant dans le module "Identification" du site "PAC-on-Web", vous pourrez y télécharger une fiche similaire à celle envoyée par l'Administration (SPW ARNE) aux nouveaux agriculteurs enregistrés.

moins de 5 ans à dater du dépôt de la soumission	<p>d'installation en qualité d'agriculteur ou copie des documents de reprise de l'exploitation.</p> <p><i>Lorsque la soumission émane d'une société, c'est la date d'installation ou de reprise d'exploitation de l'administrateur la plus récente qui sera prise en compte.</i></p>
--	--

La pondération de ces critères est définie à l'annexe 4.

Si le soumissionnaire n'apporte pas la preuve adéquate qu'il répond à un critère, celui-ci est considéré comme n'étant pas rempli, et aucun point ne lui est attribué.

Article 7. Attribution

L'attribution de chaque lot a lieu par le Collège Communal au profit du soumissionnaire qui recueille le nombre de points le plus élevé.

La décision d'attribution est envoyée à l'ensemble des personnes ayant déposé une offre. La conclusion du contrat intervient une fois la décision d'attribution notifiée.

Lorsque deux ou plusieurs soumissionnaires obtiennent le nombre de points le plus élevé et ne peuvent être départagés pour cause d'*ex aequo*, il est procédé à un tirage au sort en leur présence.

* * *

Pour approbation, du cahier des charges et de ses annexes,

à *Aney*, le ... *13.1.04* ... *20.26* ...

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

Lu et approuvé
 La Directrice Générale
 Mathalie CONSTANT



Le Bourgmestre,
 Par délégation
 Art. L1132-4 du CDLD
 F. BOTIN
 Échevin

Annexe 2 – Modèle de soumission

Je soussigné(e) / Nous soussigné(e)s (*) :

- Madame/Monsieur(*)..... (nom et prénoms),
né(e) à (lieu) le..... (date),
..... (état civil), domicilié(e) à
..... (adresse), numéro de
producteur, inscrit(e) à la Banque carrefour des entreprises
sous le numéro et dont le siège d'exploitation est
situé à
.....

- Madame/Monsieur(*)..... (nom et prénoms),
né(e) à (lieu) le..... (date),
..... (état civil), domicilié(e) à
..... (adresse), numéro de
producteur, inscrit(e) à la Banque carrefour des
entreprises sous le numéro et dont le siège
d'exploitation est situé à
.....

- La société(*) dont le siège social est situé à
..... (adresse), inscrite à la
Banque carrefour des entreprises sous le numéro, ici
représentée par Madame/Monsieur(*)..... (nom et
prénoms) , né(e) le..... (date), en sa qualité de
..... en vertu de (article des
statuts ou délégation éventuelle) et dont le siège d'exploitation est situé à
....., numéro
de producteur,

Ci après dénommé(s) le soumissionnaire,

Déclare :

- me porter soumissionnaire, au taux du fermage légal, pour la prise en location du lot
n°.....⁷ portant sur la/les parcelle(s) cadastrée(s) sous
.....
.....
.....[commune, division, section et numéro] tel que
décrit au cahier des charges adopté en date du;

- avoir pris connaissance des conditions du cahier des charges susvisé et s'engager à s'y
conformer ;

⁷ Pour rappel : le soumissionnaire preneur remet une soumission distincte pour chaque lot pour lequel il se porte soumissionnaire.

Les soumissions doivent être transmises conformément aux dispositions prévues à l'article 4 du cahier des charges.

(*) Barrez la (les) mention(s) inutile(s)

- avoir déjà transmis dans le cadre de la soumission pour le lot n°..... du même cahier des charges les pièces justificatives nécessaires./joindre à la présente soumission, les pièces justificatives suivantes (*) :

Preuves	Cocher si applicable
<p>1° Une copie de la carte d'identité ainsi qu'une copie :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) du certificat d'étude ou du diplôme à orientation agricole; ou b) de la convention de reprise ; ou c) du contrat de travail ; ou d) de l'affiliation à une caisse d'assurance sociale mentionnant la date d'installation en qualité d'agriculteur ; <p>Lorsque la soumission émane d'une société simple, les preuves ci-dessus sont relatives au plus jeune membre de la société simple qui les remplit.</p> <p>Lorsque la soumission émane d'un autre type de société, les preuves ci-dessus sont relatives au plus jeune administrateur de la société qui les remplit.</p>	
<p>2° Une copie par extrait de la dernière demande unique du soumissionnaire (= déclaration de superficie / déclaration PAC) reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite (= photoplans) en ce compris toutes les images représentant celles-ci, ainsi que sa fiche d'identification⁸</p> <p>OU</p> <p>si le soumissionnaire n'introduit pas celle-ci, une cartographie de son exploitation accompagnée d'une copie des baux, actes de propriété ou tout autre type de document qui porte sur les parcelles qu'il exploite,</p> <p>OU</p> <p>à défaut une attestation sur l'honneur répertoriant les terres qu'il exploite ;</p> <p>Lorsque la soumission émane d'une société, les preuves ci-dessus sont</p>	

⁸ La fiche d'identification est obtenue en vous rendant dans le module "Identification" du site "PAC-on-Web", vous pourrez y télécharger une fiche similaire à celle envoyée par l'Administration (SPW ARNE) aux nouveaux agriculteurs enregistrés

(*) Barrez la (les) mention(s) inutile(s)

<p>relatives à la superficie agricole utilisée de la société. La fiche d'identification est celle de la société.</p>	
<p>3° un extrait de casier judiciaire⁹ ; 4° une déclaration sur l'honneur datée de moins d'un mois et signée par le soumissionnaire attestant qu'il n'a pas reçu d'amende du fait du non-respect des législations environnementales en lien avec son activité agricole ; 5° une copie des attestations d'état de dette des administrations sociales¹⁰ et fiscales¹¹ pertinentes datées de moins de six mois.</p> <p>Lorsque la soumission émane d'une société, les preuves ci-dessus sont relatives à la société.</p>	
<p>6° Copie des baux en cours portant sur les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) qu'il exploite ou à défaut une attestation sur l'honneur répertoriant les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) qu'il exploite.</p> <p>Lorsque la soumission émane d'une société, copie des baux portant sur les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaires publics que la société exploite ou à défaut une attestation sur l'honneur répertoriant les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) que la société exploite.</p>	
<p>7° Copie de l'affiliation à une caisse d'assurance sociale mentionnant la date d'installation en qualité d'agriculteur et le caractère principal ou complémentaire de l'activité</p> <p>Lorsque la soumission émane d'une société, fournir l'attestation de chaque administrateur</p>	
<p>6° Copie des baux en cours portant sur les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) exploitée(s) par un parent au premier degré du soumissionnaire, ou par son conjoint ou cohabitant légal ou à défaut, une attestation sur l'honneur répertoriant les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) qu'il exploite.</p> <p>Lorsque la soumission émane d'une société, copie des baux portant sur les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaires publics que la société exploite ou à défaut une attestation sur l'honneur répertoriant les terres appartenant à un ou plusieurs propriétaire(s) public(s) que la société exploite.</p>	

J'indique également :

- L'adresse de mon unité de production la plus proche des biens du lot mis en location :

⁹Cet extrait est délivré auprès de votre commune ou du service Casier judiciaire central (https://justice.belgium.be/fr/themes_et_dossiers/documents/demander_des_documents/extrait_de_casier_judiciaire)

¹⁰ Il s'agit d'une attestation de la caisse d'assurance sociale du soumissionnaire.

¹¹ Il s'agit d'une attestation délivrée par le SPF Finances (https://www.aideaccés.be/179-Attestation_etat_de_dettes.html).

(*) Barrez la (les) mention(s) inutile(s)

- La parcelle exploitée la plus proche des biens du lot mis en location (la commune, la division, la section, le numéro parcellaire) :

Fait à, le

Nom(s) et prénom(s) du/des soussigné(s) suivis de sa/leurs signature(s) :

(*) Barrez la (les) mention(s) inutile(s)

Annexe 3 – Procès-verbal d'ouverture des soumissions

Ce procès-verbal concerne l'ouverture des soumissions déposées pour la location sous bail à ferme de biens publics de la Commune de Ciney.

Aujourd'hui, le (date) à (heure précise), au (adresse), je/nous soussigné(e)(s) (nom, prénom et qualité),

déclare/déclarons :

- avoir procédé à l'ouverture des soumissions dans le cadre de la location des parcelles reprises à l'annexe 1 du cahier des charges en vue de la location sous bail à ferme de biens publics ;
- avoir reçu (nombre) enveloppe(s) scellée(s) ;
- avoir reçu (nombre) candidature(s) par mail ;
- avoir ouvert les enveloppes susmentionnées et lu les soumissions lesquelles ont été consignées et classées par lot à attribuer dans le tableau ci-après.

Lot n°1
Identité du soumissionnaire

Lot n°2
Identité du soumissionnaire

Lot n°3
Identité du soumissionnaire

....

Remarques¹² :

La séance est levée à (heure).

Signatures :

Le Président de séance,

Les membres,

(Nom, prénom et qualité)

¹² Indiquez les faits et incidents intervenus lors de la séance d'ouverture des soumissions.

Annexe 4. Grille de pondération

1. Critères d'attribution

Conformément aux articles 7 à 10 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics.

1. Age du soumissionnaire	
Variation du critère	Nombre de points attribués
Inférieur à 35 ans	40
Entre 35 et 40 ans inclus	32
Supérieur ou égal à 41 ans	0

2. Superficie agricole utilisée ci-après dénommée SAU, par rapport à la superficie minimale de rentabilité, ci-après dénommée SmR et à la superficie maximale de rentabilité, ci-après dénommée SMR	
Variation du critère	Nombre de points attribués
SAU hors superficie du bien \leq SmR	16
SmR < SAU hors superficie du bien < SMR	A pondérer*
SAU augmentée de la superficie du bien < SmR	Majoration de 4 points
SAU hors superficie du bien = SMR	0

3. Proximité de l'exploitation par rapport au bien - additionner 3.1. et 3.2.	
3.1. Distance par rapport à la limite de la parcelle la plus proche	
Variation du sous-critère	Nombre de points attribués
La plus courte	10
La plus longue	0
Situation intermédiaire	À pondérer*
3.2. Distance par rapport à l'adresse de l'unité d'exploitation	
Variation du sous-critère	Nombre de points attribués
La plus courte	10
La plus longue	0
Situation intermédiaire	À pondérer*

4. Distribution des biens appartenant à un propriétaire public – additionner 4.1. et 4.2.	
4.1. Sans tenir compte de la superficie du bien à attribuer - additionner 4.1.1., 4.1.2. et 4.1.3.	
4.1.1. Variation du sous-critère	Nombre de points attribués
SAU initiale la plus faible	4
SAU initiale la plus élevée	0
Situations intermédiaires	À pondérer*
4.1.2. Variation du sous-critère	Nombre de points attribués
Nombre d'hectares de biens appartenant à un propriétaire public le plus faible	4
Nombre d'hectares appartenant à un propriétaire public le plus élevé	0
Situations intermédiaires	À pondérer*

4.1.3. Variation du sous-critère	Nombre de points attribués
Pourcentage d'hectares de biens appartenant à un propriétaire public le plus faible	4
Pourcentage d'hectares de biens appartenant à un propriétaire public le plus élevé	0
Situations intermédiaires	À pondérer*
4.2. En tenant compte de la superficie du bien à attribuer	
Variation du sous-critère	Nombre de points attribués
Pourcentage de biens appartenant à un propriétaire public le plus faible	8
Pourcentage de biens appartenant à un propriétaire public le plus élevé	0
Situations intermédiaires	À pondérer*

* suivant la méthode décrite aux articles 8, 9 et 10 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics.

2. Critères d'attribution complémentaires (facultatifs)

Conformément à l'article 11, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics.

5. Statut professionnel du soumissionnaire (activité agricole exercée à titre principal ou à titre complémentaire)	
Variation du critère	Nombre de points attribués
A titre principal	20
A titre complémentaire	0

6. L'absence de parcelles appartenant à un pouvoir public déjà mis à disposition du soumissionnaire, d'un parent au premier degré ou de son conjoint ou cohabitant légal	
Variation du critère	Nombre de points attribués
Aucune	20
Au moins une parcelle	0

7. L'exploitation de parcelles contigües ou proches du bien	
Variation du critère	Nombre de points attribués
La plus courte	20
La plus longue	0
Situation intermédiaire	A pondérer

8. L'installation comme agriculteur ou la reprise d'une exploitation agricole depuis moins de 5 ans à dater du dépôt de la soumission	
Variation du critère	Nombre de points attribués
Oui	20
Non	0

Annexe 5 – Projets de contrats de bail à ferme

CONTRAT DE BAIL À FERME de « carrière » applicable à tout propriétaire public¹³

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.**

¹³ 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.

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,

Le propriétaire public

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 - Ajouter des lignes au besoin

Civilité
Nom
Prénom
Domicile
Date de naissance

Référence du bail :

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.

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 :

Ajouter des lignes au besoin

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

	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											

o											
B . n o											
B . n o											

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 2019¹⁴ 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.

¹⁴ 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.

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 :

	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 au plus tard à la date d'anniversaire de prise de cours du bail par virement sur le compte suivant :

IBAN :

Ouvert au nom de :

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

Le fermage est exigible par le seul fait de son échéance sans qu'une sommation ou mise en demeure ne soit nécessaire. L'inexécution de paiement dans les trente jours de son échéance entraîne le paiement d'un intérêt de retard au taux légal, de plein droit et sans sommation ou 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.
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.

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(s) module(s) complémentaire (s) annexés.

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 / 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*.

Les frais hors enregistrement, droits et honoraires du présent bail sont à charge du preneur / à charge du bailleur / partagés entre les parties*.

**Biffer la mention inutile.*

Article 31. Notification à l'Observatoire du foncier agricole

S'agissant du bail, cette obligation revient au notaire.

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

**Biffer la mention inutile.*

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 ».

Modules complémentaires ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement

En plus des clauses prévues à l'article 17 du présent contrat, les parties peuvent s'accorder sur une série de clauses reprises dans le module complémentaire n°1 ou n°2 annexé au présent bail.

Le choix du module est fonction du type de bailleur :

- **Le module n°1 s'adresse aux propriétaires publics suivants :**
 - 1° **L'Etat, les Régions et les Communautés ;**
 - 2° **Les communes ;**
 - 3° **Les provinces ;**
 - 4° **Les intercommunales et les associations de projet qui relèvent de la compétence de la Région wallonne ;**
 - 5° **Les régies communales autonomes et les régies provinciales autonomes ;**
 - 6° **Les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus ;**
 - 7° **Les centres publics d'action sociale et les associations au sens de l'article 2 et du chapitre XII de la loi du 8 juillet 1976 organique sur les centres publics d'action sociale.**

- **Le module n°2 s'adresse aux sociétés eau.**
Au sens des présentes, les sociétés eau sont des sociétés de droit public qui cumulativement :

- ont pour objet social la production d'eau, la distribution d'eau et la protection des ressources aquifères ;
- ont la gestion de parcelles agricoles situées dans les zones de prévention rapprochée ou éloignée définies à l'article R.156, § 1er, alinéas 2 et 3, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau.

Le module complémentaire choisi est annexé au contrat, signé par les parties et mentionne sur chaque page la mention suivante :

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

Module complémentaire n°1

Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et valables pour tout propriétaire public¹⁵, à l'exception des sociétés eau

Préalables

Ce module est un modèle à titre indicatif. Il convient de toujours se référer aux dispositions du 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, article 24, et à 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.

Ce module ou une partie de celui-ci peut être joint(e) à tout contrat de bail à ferme de courte durée conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur, propriétaire public.

1. Maintien et modalités d'entretien des éléments topographiques

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

- Les éléments topographiques ou paysagers suivants, décrits dans l'état des lieux annexé au présent bail, seront maintenus et / ou entretenus :

	Nombre	Localisation	Maintien	Charge de l'entretien	Si entretien par le preneur : modalités
--	---------------	---------------------	-----------------	------------------------------	--

¹⁵ Ce module s'adresse uniquement aux propriétaires publics suivants : l'Etat, les Régions, les Communautés, les communes, les provinces, les intercommunales, les associations de projet qui relèvent de la compétence de la Région wallonne, les régies communales autonomes, les régies provinciales autonomes, les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus, les centres publics d'action sociale et les associations au sens de l'article 2 et du chapitre XII de la loi du 8 juillet 1976 organique sur les centres publics d'action sociale.

Abreuvoir(s)			oui/non*	X	X
Arbre(s)			oui/non*	X	X
Arbre(s) fruitier(s) de haute tige			oui/non*	X	X
Alignement(s) d'arbres			oui/non*	X	X
Bosquet(s)			oui/non*	X	X
Buisson(s)			oui/non*	X	X
Chemin(s)			oui/non*	X	X
Clôture(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Cours d'eau			oui/non*	X	X
Cours d'eau non classé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Fossé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Haie(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Mare(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Muret(s) de pierres sèches			oui/non*	X	X
Ruine(s)			oui/non*	X	X
Pierrier(s)			oui/non*	X	X
Point(s) d'eau			oui/non*	bailleur /	

				preneur *	
Prise(s) d'eau			oui/non*	X	X
Talus			oui/non*	X	X
Zone(s) humide(s)			oui/non*	X	X
Autre(s) élément(s) convenu(s) entre les parties			oui/non*	X	X

* Biffer la mention inutile.

- Il est interdit au preneur de combler, drainer ou remblayer les fossés, mares, points d'eau et zones humides présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur de couper les arbres présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur d'enlever les arbres tombés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.
- Il est interdit au preneur de créer des fossés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Il est interdit au preneur de modifier le tracé et le lit naturel des cours d'eau et des cours d'eau non-classés présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.
- Il est interdit au preneur de modifier ou supprimer des chemins présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

2. Lutte contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10%, le preneur maintient un taux de matière organique suffisant dans l'horizon de surface, tel que repris dans l'état des lieux.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10% et s'étendant sur une superficie supérieure ou égale à 3 ha, le preneur :

- Maintient une couverture permanente du sol grâce aux rotations ou à l'implantation de cultures intermédiaires ;
- Crée / maintient une bande enherbée en bas de la zone dont la localisation est la suivante :

.....

Liste des parcelles concernées :

Ajouter des lignes au besoin

	Culture	% pente	Superficie	Maintien MO	Maintien couverture permanente	Bande enherbée	Maintien bande enherbée
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							

3. Maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

3.1. Maintien des prairies permanentes¹⁶ :

Les parcelles en prairie permanente listées ci-après seront maintenues en état :

.....
.....

Les numéros de parcelles correspondent aux numéros indiqués dans le bail auquel le présent module complémentaire est joint.

3.2. Fauche tardive des prairies permanentes

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, reconnues comme prairies à haute valeur biologique¹⁷, le preneur pratique une fauche tardive selon les modalités indiquées :

	Localisation prairie permanente	Période d'intervention autorisée
P. n°		
P. n°		
P. n°		
P. n°		

3.3. Zones refuge

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes exploitées par fauche tardive et reconnues comme prairies à haute valeur biologique, le preneur met en place une zone refuge (ZR) à concurrence de maximum 5% de la superficie exploitée par fauche tardive :

¹⁶ Prairie permanente : les terres consacrées à la production d'herbe ou d'autres plantes fourragères herbacées qui ne font pas partie du système de rotation des cultures d'une exploitation depuis cinq ans au moins ; d'autres espèces adaptées au pâturage comme des arbustes ou des arbres peuvent être présentes, pour autant que l'herbe et les autres plantes fourragères herbacées restent prédominantes.

¹⁷ Prairie à haute valeur biologique : la prairie bénéficiant d'un avis d'expert au sens de l'article 12 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 septembre 2015 relatif aux aides agro-environnementales et climatiques.

	Localisation de la ZR	ZR mouvante ou statique	Modalités de gestion de la ZR	Dimension de la ZR
P. n°				
P. n°				
P. n°				
P. n°				

3.4. Pâturage à faible charge

Le preneur respecte un pâturage à faible charge sur les parcelles de prairie permanente indiquées ci-après et reconnues comme prairies à haute valeur biologique, en respectant les modalités indiquées :

	Calendrier de pâturage	Charge min. autorisée	Charge max. autorisée
P. n°			
P. n°			
P. n°			
P. n°			

4. Interdiction ou limitation des apports en fertilisants

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

4.1. Interdiction

Le preneur n'effectue aucun apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :
.....

4.2. Limitation

Le preneur limite son apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique, listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

5. Interdiction ou limitation des produits phytosanitaires

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

5.1. Interdiction

Le preneur n'utilise aucun produit phytosanitaire sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :
.....

5.2. Limitation

Le preneur limite son utilisation des produits phytosanitaires sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1er, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique et listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

6. Limitation des antiparasitaires

Les parties peuvent s'accorder sur la clause suivante. La clause non-retenue est biffée et donc réputée inexistante.

Le preneur n'utilise aucun traitement antiparasitaire non naturel pour les animaux présents sur les parcelles de prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

7. Interdiction de drainage et de toutes autres formes d'assainissement

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

7.1. Interdiction de toute intervention sur la quantité et la qualité de l'eau et sur le réseau hydrographique – uniquement si l'exploitation de la parcelle est soumise à un cahier des charges obligatoire

Le preneur n'utilise aucune pratique de drainage ou d'assainissement qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique sur les biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R. 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'eau sur tout ou partie des biens loués.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :
.....

7.2. Interdiction du drainage

Le preneur ne procède à aucun drainage des parcelles louées, et en particulier des zones humides, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

7.3. Submersion des terres

Le preneur n’use d’aucune pratique qui aurait pour effet d’empêcher les phénomènes saisonniers de submersion des terres.

8. Changements légaux

Les clauses convenues ci-avant pourront être adaptées en cours de bail si la législation applicable le permet.

Module complémentaire établi à, le ... / ... /.....
Chaque partie recevant un exemplaire à annexer au bail référencé :

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

Module complémentaire n°2

Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et valables uniquement pour les sociétés eau¹⁸

Préalables

Ce module est un modèle à titre indicatif. Il convient de toujours se référer aux dispositions du 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, article 24, et à 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.

Ce module ou une partie de celui-ci peut être joint(e) à tout contrat de bail à ferme de courte durée conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur, société eau.

1. Maintien et modalités d'entretien des éléments topographiques

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

- Les éléments topographiques ou paysagers suivants, décrits dans l'état des lieux annexé au présent bail, seront maintenus et / ou entretenus :

	Nombre	Localisation	Maintien	Charge de l'entretien	Si entretien par le preneur : modalités
Abreuvoir(s)			oui/non*	X	X

¹⁸ Ce module s'adresse aux sociétés de droit public qui, cumulativement :

- ont pour objet social la production d'eau, la distribution d'eau et la protection des ressources aquifères ;
- ont la gestion de parcelles agricoles situées dans les zones de prévention rapprochée ou éloignée définies à l'article R.156, § 1er, alinéas 2 et 3, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau.

Arbre(s)			oui/non*	X	X
Arbre(s) fruitier(s) de haute tige			oui/non*	X	X
Alignement(s) d'arbres			oui/non*	X	X
Bosquet(s)			oui/non*	X	X
Buisson(s)			oui/non*	X	X
Chemin(s)			oui/non*	X	X
Clôture(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Cours d'eau			oui/non*	X	X
Cours d'eau non classé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Fossé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Haie(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Mare(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Muret(s) de pierres sèches			oui/non*	X	X
Ruine(s)			oui/non*	X	X
Pierrier(s)			oui/non*	X	X
Point(s) d'eau			oui/non*	bailleur / preneur *	

Prise(s) d'eau			oui/non*	X	X
Talus			oui/non*	X	X
Zone(s) humide(s)			oui/non*	X	X
Autre(s) élément(s) convenu(s) entre les parties			oui/non*	X	X

* Biffer la mention inutile.

- Il est interdit au preneur de combler, drainer ou remblayer les fossés, mares, points d'eau et zones humides présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur de couper les arbres présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur d'enlever les arbres tombés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.
- Il est interdit au preneur de créer des fossés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Il est interdit au preneur de modifier le tracé et le lit naturel des cours d'eau et des cours d'eau non-classés présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.
- Il est interdit au preneur de modifier ou supprimer des chemins présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

2. Lutte contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10%, le preneur maintient un taux de matière organique suffisant dans l'horizon de surface, tel que repris dans l'état des lieux.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10% et s'étendant sur une superficie supérieure ou égale à 3 ha, le preneur :

- Maintient une couverture permanente du sol grâce aux rotations ou à l'implantation de cultures intermédiaires ;
- Crée / maintient une bande enherbée en bas de la zone dont la localisation est la suivante :

.....

Liste des parcelles concernées :

Ajouter des lignes au besoin

	Culture	% pente	Superficie	Maintien MO	Maintien couverture permanente	Bande enherbée	Maintien bande enherbée
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							

3. Maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

3.1. Maintien des prairies permanentes¹⁹ :

Les parcelles en prairie permanente listées ci-après seront maintenues en état :

.....
.....

Les numéros de parcelles correspondent aux numéros indiqués dans le bail auquel le présent module complémentaire est joint.

3.2. Fauche tardive des prairies permanentes

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, le preneur pratique une fauche tardive selon les modalités indiquées :

	Localisation prairie permanente	Période d'intervention autorisée
P. n°		
P. n°		
P. n°		
P. n°		

3.3. Zones refuge

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes exploitées par fauche tardive, le preneur met en place une zone refuge (ZR) à concurrence de maximum 5% de la superficie exploitée par fauche tardive :

	Localisation de la ZR	ZR mouvante ou statique	Modalités de gestion de la ZR	Dimension de la ZR
--	-----------------------	-------------------------	-------------------------------	--------------------

¹⁹ Prairie permanente : les terres consacrées à la production d'herbe ou d'autres plantes fourragères herbacées qui ne font pas partie du système de rotation des cultures d'une exploitation depuis cinq ans au moins ; d'autres espèces adaptées au pâturage comme des arbustes ou des arbres peuvent être présentes, pour autant que l'herbe et les autres plantes fourragères herbacées restent prédominantes.

P. n°				
P. n°				
P. n°				
P. n°				

3.4. Pâturage à faible charge

Le preneur respecte un pâturage à faible charge sur les parcelles indiquées ci-après, en respectant les modalités indiquées :

	Calendrier de pâturage	Charge min. autorisée	Charge max. autorisée
P. n°			
P. n°			
P. n°			
P. n°			

4. Implantation, maintien et modalités de gestion des couverts spécifiques à vocation environnementale

Les parties peuvent s'accorder sur la clause suivante. La clause non-retenu est biffée et donc réputée inexistante.

Le preneur implante, maintient et entretient des bandes enherbées (BE) à vocation environnementale sur maximum 9% de la superficie des biens mis en location.

Pour la première année, les parcelles concernées sont listées ci-dessous. Pour les années suivantes et d'un commun accord entre les parties, la bande enherbée pourra être localisée à un endroit différent dans le respect des balises légales.

	% BE	Localisation BE	Nature du couvert
P. n°			
P. n°			
P. n°			
P. n°			

	Modalités de gestion de la BE
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

	Vocation environnementale de la BE*				
	Maillage entre les parcelles	Accroissement de la biodiversité	Favorisation des auxiliaires	Protection contre l'érosion	Protection des eaux surface
P. n°					
P. n°					
P. n°					

P. n°					

**cocher la case applicable.*

5. Interdiction ou limitation des apports en fertilisants

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

5.1. Interdiction

Le preneur n'effectue aucun apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués listés ci-après :

.....

5.2. Limitation

Le preneur limite son apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

6. Interdiction ou limitation des produits phytosanitaires

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

6.1. Interdiction

Le preneur n'utilise aucun produit phytosanitaire sur tout ou partie des biens loués listés ci-après :

.....
.....

6.2. Limitation

Le preneur limite son utilisation des produits phytosanitaires sur tout ou partie des biens loués listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

7. Interdiction de drainage et de toutes autres formes d'assainissement

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

7.1. Interdiction de toute intervention sur la quantité et la qualité de l'eau et sur le réseau hydrographique – uniquement si l'exploitation de la parcelle est soumise à un cahier des charges obligatoire.

Le preneur n'utilise d'aucune pratique de drainage ou d'assainissement qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique sur les biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R. 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'eau sur tout ou partie des biens loués.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :
.....

7.2. Interdiction du drainage

Le preneur ne procède à aucun drainage des parcelles louées, et en particulier des zones humides, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

7.3. Submersion des terres

Le preneur n'use d'aucune pratique qui aurait pour effet d'empêcher les phénomènes saisonniers de submersion des terres.

8. Changements légaux

Les clauses convenues ci-avant pourront être adaptées en cours de bail si la législation applicable le permet.

Module complémentaire établi à, le ... / ... /.....

Chaque partie recevant un exemplaire à annexer au bail référencé :

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

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du ... (date) établissant un modèle-type de contrat de bail à ferme de carrière constaté par acte authentique et applicable à tout propriétaire public en vertu de l'article 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.

Ciney, le ...

CONTRAT DE BAIL À FERME de « longue durée »
applicable à tout propriétaire public²⁰

Préalable

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

Le bail de longue durée est conclu pour une première période d'au moins 27 ans. Cette première période est suivie d'une prolongation automatique de 9 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 :

²⁰ 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

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

Référence du bail :

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.

Les parties ont convenu ce qui suit :

Article 32. 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 33. Biens loués

Le bailleur déclare donner en location sous bail à ferme au preneur les biens suivants :

Ajouter des lignes au besoin

3. 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 :

.....

.....

4. 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											

o											
B · n o											
B · n o											

Article 34. 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 2019²¹ 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 35. Durée du bail

Le bail est consenti pour une première période d’occupation de (minimum 27 ans) prenant cours le pour se terminer le

Article 36. Fin du bail

²¹ 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.

À défaut de congé valable à l'issue de la première période d'occupation, le bail se poursuit pour une seule période de 9 ans.

Lorsque le preneur est laissé dans les lieux après cette période de 9 ans, le bail est reconduit tacitement d'année en année entre les mêmes parties au bail.

Durant cette période de tacite reconduction :

- 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 37. 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 :

	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 38. 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 39. 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 40. 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 41. 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 par virement sur le compte suivant :

IBAN :

Ouvert au nom de :

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

Le fermage est exigible par le seul fait de son échéance sans qu'une sommation ou mise en demeure ne soit nécessaire. L'inexécution de paiement dans les trente jours de son échéance entraîne le paiement d'un intérêt de retard au taux légal, de plein droit et sans sommation ou mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en entier, sans préjudice à l'exigibilité.

Article 42. 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 43. 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 ne pourra avoir pour effet de prolonger la première période d'occupation. 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 44. 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 45. 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 46. Contrats de culture

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

Article 47. 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.

Article 48. 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(s) module(s) complémentaire (s) annexés.

Article 49. 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 50. 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 51. Pluralité des preneurs

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

Article 52. 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 53. 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 54. 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*.

Les frais hors enregistrement, droits et honoraires du présent bail sont à charge du preneur / à charge du bailleur / partagés entre les parties*.

**Biffer la mention inutile.*

Article 55. Notification à l'Observatoire du foncier agricole

S'agissant du bail, cette obligation revient au notaire.

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

**Biffer la mention inutile.*

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 ».

Modules complémentaires ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement

En plus des clauses prévues à l'article 17 du présent contrat, les parties peuvent s'accorder sur une série de clauses reprises dans le module complémentaire n°1 ou n°2 annexé au présent bail.

Le choix du module est fonction du type de bailleur :

- **Le module n°1 s'adresse aux propriétaires publics suivants :**
 - 8° **L'Etat, les Régions et les Communautés ;**
 - 9° **Les communes ;**
 - 10° **Les provinces ;**
 - 11° **Les intercommunales et les associations de projet qui relèvent de la compétence de la Région wallonne ;**
 - 12° **Les régies communales autonomes et les régies provinciales autonomes ;**
 - 13° **Les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus ;**
 - 14° **Les centres publics d'action sociale et les associations au sens de l'article 2 et du chapitre XII de la loi du 8 juillet 1976 organique sur les centres publics d'action sociale.**

- **Le module n°2 s'adresse aux sociétés eau.**

Au sens des présentes, les sociétés eau sont des sociétés de droit public qui cumulativement :

 - **ont pour objet social la production d'eau, la distribution d'eau et la protection des ressources aquifères ;**
 - **ont la gestion de parcelles agricoles situées dans les zones de prévention rapprochée ou éloignée définies à l'article R.156, § 1er, alinéas 2 et 3, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau.**

Le module complémentaire choisi est annexé au contrat, signé par les parties et mentionne sur chaque page la mention suivante :

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

Prenant

cours

le :

Module complémentaire n°1

Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et valables pour tout propriétaire public²², à l'exception des sociétés eau

Préalables

Ce module est un modèle à titre indicatif. Il convient de toujours se référer aux dispositions du 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, article 24, et à 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.

Ce module ou une partie de celui-ci peut être joint(e) à tout contrat de bail à ferme de courte durée conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur, propriétaire public.

4. Maintien et modalités d'entretien des éléments topographiques

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

- Les éléments topographiques ou paysagers suivants, décrits dans l'état des lieux annexé au présent bail, seront maintenus et / ou entretenus :

	Nombre	Localisation	Maintien	Charge de l'entretien	Si entretien par le preneur : modalités
--	---------------	---------------------	-----------------	------------------------------	--

²² Ce module s'adresse uniquement aux propriétaires publics suivants : l'Etat, les Régions, les Communautés, les communes, les provinces, les intercommunales, les associations de projet qui relèvent de la compétence de la Région wallonne, les régies communales autonomes, les régies provinciales autonomes, les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus, les centres publics d'action sociale et les associations au sens de l'article 2 et du chapitre XII de la loi du 8 juillet 1976 organique sur les centres publics d'action sociale.

Abreuvoir(s)			oui/non*	X	X
Arbre(s)			oui/non*	X	X
Arbre(s) fruitier(s) de haute tige			oui/non*	X	X
Alignement(s) d'arbres			oui/non*	X	X
Bosquet(s)			oui/non*	X	X
Buisson(s)			oui/non*	X	X
Chemin(s)			oui/non*	X	X
Clôture(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Cours d'eau			oui/non*	X	X
Cours d'eau non classé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Fossé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Haie(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Mare(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Muret(s) de pierres sèches			oui/non*	X	X
Ruine(s)			oui/non*	X	X
Pierrier(s)			oui/non*	X	X
Point(s) d'eau			oui/non*	bailleur /	

				preneur *	
Prise(s) d'eau			oui/non*	X	X
Talus			oui/non*	X	X
Zone(s) humide(s)			oui/non*	X	X
Autre(s) élément(s) convenu(s) entre les parties			oui/non*	X	X

* Biffer la mention inutile.

- Il est interdit au preneur de combler, drainer ou remblayer les fossés, mares, points d'eau et zones humides présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur de couper les arbres présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur d'enlever les arbres tombés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.
- Il est interdit au preneur de créer des fossés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Il est interdit au preneur de modifier le tracé et le lit naturel des cours d'eau et des cours d'eau non-classés présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.
- Il est interdit au preneur de modifier ou supprimer des chemins présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

5. Lutte contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10%, le preneur maintient un taux de matière organique suffisant dans l'horizon de surface, tel que repris dans l'état des lieux.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10% et s'étendant sur une superficie supérieure ou égale à 3 ha, le preneur :

- Maintient une couverture permanente du sol grâce aux rotations ou à l'implantation de cultures intermédiaires ;
- Crée / maintient une bande enherbée en bas de la zone dont la localisation est la suivante :

.....

Liste des parcelles concernées :

Ajouter des lignes au besoin

	Culture	% pente	Superficie	Maintien MO	Maintien couverture permanente	Bande enherbée	Maintien bande enherbée
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							

6. Maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

8.1. Maintien des prairies permanentes²³ :

Les parcelles en prairie permanente listées ci-après seront maintenues en état :

.....
.....

Les numéros de parcelles correspondent aux numéros indiqués dans le bail auquel le présent module complémentaire est joint.

8.2. Fauche tardive des prairies permanentes

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, reconnues comme prairies à haute valeur biologique²⁴, le preneur pratique une fauche tardive selon les modalités indiquées :

	Localisation prairie permanente	Période d'intervention autorisée
P. n°		
P. n°		
P. n°		
P. n°		

8.3. Zones refuge

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes exploitées par fauche tardive et reconnues comme prairies à haute valeur biologique, le preneur met en place une zone refuge (ZR) à concurrence de maximum 5% de la superficie exploitée par fauche tardive :

²³ Prairie permanente : les terres consacrées à la production d'herbe ou d'autres plantes fourragères herbacées qui ne font pas partie du système de rotation des cultures d'une exploitation depuis cinq ans au moins ; d'autres espèces adaptées au pâturage comme des arbustes ou des arbres peuvent être présentes, pour autant que l'herbe et les autres plantes fourragères herbacées restent prédominantes.

²⁴ Prairie à haute valeur biologique : la prairie bénéficiant d'un avis d'expert au sens de l'article 12 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 septembre 2015 relatif aux aides agro-environnementales et climatiques.

	Localisation de la ZR	ZR mouvante ou statique	Modalités de gestion de la ZR	Dimension de la ZR
P. n°				
P. n°				
P. n°				
P. n°				

8.4. Pâturage à faible charge

Le preneur respecte un pâturage à faible charge sur les parcelles de prairie permanente indiquées ci-après et reconnues comme prairies à haute valeur biologique, en respectant les modalités indiquées :

	Calendrier de pâturage	Charge min. autorisée	Charge max. autorisée
P. n°			
P. n°			
P. n°			
P. n°			

9. Interdiction ou limitation des apports en fertilisants

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

9.1. Interdiction

Le preneur n'effectue aucun apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :
.....

9.2. Limitation

Le preneur limite son apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique, listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

10. Interdiction ou limitation des produits phytosanitaires

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

10.1. Interdiction

Le preneur n'utilise aucun produit phytosanitaire sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :
.....

10.2. Limitation

Le preneur limite son utilisation des produits phytosanitaires sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1er, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique et listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

11. Limitation des antiparasitaires

Les parties peuvent s'accorder sur la clause suivante. La clause non-retenue est biffée et donc réputée inexistante.

Le preneur n'utilise aucun traitement antiparasitaire non naturel pour les animaux présents sur les parcelles de prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

12. Interdiction de drainage et de toutes autres formes d'assainissement

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

12.1. Interdiction de toute intervention sur la quantité et la qualité de l'eau et sur le réseau hydrographique – uniquement si l'exploitation de la parcelle est soumise à un cahier des charges obligatoire

Le preneur n'utilise aucune pratique de drainage ou d'assainissement qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique sur les biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R. 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'eau sur tout ou partie des biens loués.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :
.....

12.2. Interdiction du drainage

Le preneur ne procède à aucun drainage des parcelles louées, et en particulier des zones humides, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

12.3. Submersion des terres

Le preneur n'use d'aucune pratique qui aurait pour effet d'empêcher les phénomènes saisonniers de submersion des terres.

13. Changements légaux

Les clauses convenues ci-avant pourront être adaptées en cours de bail si la législation applicable le permet.

Module complémentaire établi à, le ... / ... /.....

Chaque partie recevant un exemplaire à annexer au bail référencé :

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

Module complémentaire n°2

Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et valables uniquement pour les sociétés eau²⁵

Préalables

Ce module est un modèle à titre indicatif. Il convient de toujours se référer aux dispositions du 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, article 24, et à 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.

Ce module ou une partie de celui-ci peut être joint(e) à tout contrat de bail à ferme de courte durée conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur, société eau.

4. Maintien et modalités d'entretien des éléments topographiques

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

- Les éléments topographiques ou paysagers suivants, décrits dans l'état des lieux annexé au présent bail, seront maintenus et / ou entretenus :

	Nombre	Localisation	Maintien	Charge de l'entretien	Si entretien par le preneur : modalités
Abreuvoir(s)			oui/non*	X	X

²⁵ Ce module s'adresse aux sociétés de droit public qui, cumulativement :

- ont pour objet social la production d'eau, la distribution d'eau et la protection des ressources aquifères ;
- ont la gestion de parcelles agricoles situées dans les zones de prévention rapprochée ou éloignée définies à l'article R.156, § 1er, alinéas 2 et 3, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau.

Arbre(s)			oui/non*	X	X
Arbre(s) fruitier(s) de haute tige			oui/non*	X	X
Alignement(s) d'arbres			oui/non*	X	X
Bosquet(s)			oui/non*	X	X
Buisson(s)			oui/non*	X	X
Chemin(s)			oui/non*	X	X
Clôture(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Cours d'eau			oui/non*	X	X
Cours d'eau non classé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Fossé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Haie(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Mare(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Muret(s) de pierres sèches			oui/non*	X	X
Ruine(s)			oui/non*	X	X
Pierrier(s)			oui/non*	X	X
Point(s) d'eau			oui/non*	bailleur / preneur *	

Prise(s) d'eau			oui/non*	X	X
Talus			oui/non*	X	X
Zone(s) humide(s)			oui/non*	X	X
Autre(s) élément(s) convenu(s) entre les parties			oui/non*	X	X

* Biffer la mention inutile.

- Il est interdit au preneur de combler, drainer ou remblayer les fossés, mares, points d'eau et zones humides présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur de couper les arbres présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur d'enlever les arbres tombés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.
- Il est interdit au preneur de créer des fossés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.
- Il est interdit au preneur de modifier le tracé et le lit naturel des cours d'eau et des cours d'eau non-classés présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.
- Il est interdit au preneur de modifier ou supprimer des chemins présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

5. Lutte contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10%, le preneur maintient un taux de matière organique suffisant dans l'horizon de surface, tel que repris dans l'état des lieux.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10% et s'étendant sur une superficie supérieure ou égale à 3 ha, le preneur :

- Maintient une couverture permanente du sol grâce aux rotations ou à l'implantation de cultures intermédiaires ;
- Crée / maintient une bande enherbée en bas de la zone dont la localisation est la suivante :

.....

Liste des parcelles concernées :

Ajouter des lignes au besoin

	Culture	% pente	Superficie	Maintien MO	Maintien couverture permanente	Bande enherbée	Maintien bande enherbée
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							

6. Maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

8.1. Maintien des prairies permanentes²⁶ :

Les parcelles en prairie permanente listées ci-après seront maintenues en état :

.....
.....

Les numéros de parcelles correspondent aux numéros indiqués dans le bail auquel le présent module complémentaire est joint.

8.2. Fauche tardive des prairies permanentes

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, le preneur pratique une fauche tardive selon les modalités indiquées :

	Localisation prairie permanente	Période d'intervention autorisée
P. n°		
P. n°		
P. n°		
P. n°		

8.3. Zones refuge

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes exploitées par fauche tardive, le preneur met en place une zone refuge (ZR) à concurrence de maximum 5% de la superficie exploitée par fauche tardive :

	Localisation de la ZR	ZR mouvante ou statique	Modalités de gestion de la ZR	Dimension de la ZR
--	-----------------------	-------------------------	-------------------------------	--------------------

²⁶ Prairie permanente : les terres consacrées à la production d'herbe ou d'autres plantes fourragères herbacées qui ne font pas partie du système de rotation des cultures d'une exploitation depuis cinq ans au moins ; d'autres espèces adaptées au pâturage comme des arbustes ou des arbres peuvent être présentes, pour autant que l'herbe et les autres plantes fourragères herbacées restent prédominantes.

P. n°				
P. n°				
P. n°				
P. n°				

8.4. Pâturage à faible charge

Le preneur respecte un pâturage à faible charge sur les parcelles indiquées ci-après, en respectant les modalités indiquées :

	Calendrier de pâturage	Charge min. autorisée	Charge max. autorisée
P. n°			
P. n°			
P. n°			
P. n°			

9. Implantation, maintien et modalités de gestion des couverts spécifiques à vocation environnementale

Les parties peuvent s'accorder sur la clause suivante. La clause non-retenue est biffée et donc réputée inexistante.

Le preneur implante, maintient et entretient des bandes enherbées (BE) à vocation environnementale sur maximum 9% de la superficie des biens mis en location.

Pour la première année, les parcelles concernées sont listées ci-dessous. Pour les années suivantes et d'un commun accord entre les parties, la bande enherbée pourra être localisée à un endroit différent dans le respect des balises légales.

	% BE	Localisation BE	Nature du couvert
P. n°			
P. n°			
P. n°			
P. n°			

	Modalités de gestion de la BE
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

	Vocation environnementale de la BE*				
	Maillage entre les parcelles	Accroissement de la biodiversité	Favorisation des auxiliaires	Protection contre l'érosion	Protection des eaux surface
P. n°					
P. n°					
P. n°					

P. n°					

**cocher la case applicable.*

10. Interdiction ou limitation des apports en fertilisants

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

10.1. Interdiction

Le preneur n'effectue aucun apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués listés ci-après :

.....

10.2. Limitation

Le preneur limite son apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

11. Interdiction ou limitation des produits phytosanitaires

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

11.1. Interdiction

Le preneur n'utilise aucun produit phytosanitaire sur tout ou partie des biens loués listés ci-après :

.....
.....

11.2. Limitation

Le preneur limite son utilisation des produits phytosanitaires sur tout ou partie des biens loués listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

12. Interdiction de drainage et de toutes autres formes d'assainissement

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

12.1. Interdiction de toute intervention sur la quantité et la qualité de l'eau et sur le réseau hydrographique – uniquement si l'exploitation de la parcelle est soumise à un cahier des charges obligatoire.

Le preneur n'utilise aucune pratique de drainage ou d'assainissement qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique sur les biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R. 156, § 1^{er}, alinéas 2 et 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'eau sur tout ou partie des biens loués.

Les biens visés par cette clause sont les suivants :

.....

12.2. Interdiction du drainage

Le preneur ne procède à aucun drainage des parcelles louées, et en particulier des zones humides, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

12.3. Submersion des terres

Le preneur n'use d'aucune pratique qui aurait pour effet d'empêcher les phénomènes saisonniers de submersion des terres.

13. Changements légaux

Les clauses convenues ci-avant pourront être adaptées en cours de bail si la législation applicable le permet.

Module complémentaire établi à, le ... / ... /.....

Chaque partie recevant un exemplaire à annexer au bail référencé :

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

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du ... (date) établissant un modèle-type de contrat de bail à ferme de longue durée constaté par acte authentique et applicable à tout propriétaire public en vertu de l'article 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.

Ciney, le ...

-

