|  |
| --- |
| *Informations à connaître avant de compléter ce document :*  Ce modèle a été rédigé suite à la réforme de la loi sur le bail à ferme en 2019. Il est spécialement conçu pour les Fabriques d’église qui, suite à la notification d’une cession privilégiée, doivent conclure un bail à ferme.  Pour rappel, une cession privilégiée est un mécanisme par lequel le preneur cède son bail « à ses descendants ou enfants adoptifs, ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs »[[1]](#footnote-1).  Ce type de cession est particulier car un renouvellement du bail en découle, à la condition que le cessionnaire ait un certificat / un diplôme / une expérience dans le domaine de l’exploitation agricole suffisant(e). Ceci signifie que, quel que soit le nombre d’années déjà écoulées depuis le début du bail, celui-ci reprend à zéro à cause de la cession.  Ce modèle peut être adapté selon les circonstances auxquelles la Fabrique est confrontée :   * A l’article 1er, le nombre de parcelle doit, bien évidemment, être adapté au nombre de parcelles louées à un même preneur, dans les mêmes conditions, et dans un même type de bail prenant cours au même moment ; * Les paragraphes intitulés « Terrain(s) à bâtir ou terrain(s) à destination industrielle » (aux articles 1er et 3) peuvent être supprimés lorsque la Fabrique est certaine que la parcelle en question ne correspond pas à ce type de terrain ; * Les articles 5 et 8 peuvent être adaptés selon les spécificités de la parcelle louée ; * L’article 6 ne peut être complété que lorsque la parcelle se situe dans une zone particulière protégée par la législation, notamment les zones Natura 2000 ; * La partie « Mise en vente éventuelle d’une parcelle, un bloc de parcelles ou une partie de parcelle » de l’article 13 ne peut être complétée que lorsque la Fabrique d’église souhaite se réserver la possibilité de vendre une partie des parcelles mises en locations. Cette situation est tout à fait particulière et ne concerne que les baux où de nombreuses parcelles sont louées au même agriculteur. Veuillez contacter le SAGEP si vous désirez pouvoir conserver cette possibilité. Sinon, veuillez simplement supprimer cette partie. |

**Entre les soussignés**

D’une part :

La fabrique d’église

établie à

n° d’entreprise

ici représentée par :

* M./Mme domicilié à
* M./Mme domicilié à

agissant en leur qualité respective de Président(e) et de secrétaire de ladite fabrique d’église, en vertu d’une délibération du Bureau des Marguilliers du

**dénommée ci-après « le bailleur » ;**

D’autre part :

[ Si le preneur est une personne physique ]

Civilité

Nom

Prénom

Domicile

Lieu et date de naissance

Etat civil

N° de registre national OU de sécurité sociale

N° de producteur (si connu)

N° d’entreprise (si connu)

[ Si le preneur est une personne morale ]

Dénomination

Siège social

Représenté par

N° de producteur (si connu)

N° d’entreprise (si connu)

**dénommé(es) ci-après « le preneur ».**

**Exposé préalable :**

**En application des articles 34 et 35 de la section 3 du Code civil « Des règles particulières aux baux à ferme », le bailleur déclare avoir reçu le**  **la notification de cession d’un bail à ferme classique conclu avec**  **(preneur initial), au bénéfice du preneur.**

**Les conditions légales étant remplies, le bailleur reconnait accepter le renouvellement de ce bail au profit du cessionnaire.**

**Article 1er: objet du bail**

Le bailleur déclare avoir donné en location à titre de bail à ferme au preneur le(s) bien(s) désigné(s) ci-après :

Commune de : Division :

Section : Numéro :

Nature du bien : une exploitation agricole / un terrain comprenant

D’une contenance totale de suivant le relevé cadastral détaillé *infra* et conformément au plan annexé au présent bail :

Parcelle n°1. - ha a ca, section , n° , avec un revenu cadastral de .

Parcelle n°2. - ha a ca, section , n° , avec un revenu cadastral de .

Parcelle n°3. - ha a ca, section , n° , avec un revenu cadastral de .

Parcelle n°4. - ha a ca, section , n° , avec un revenu cadastral de .

Les biens loués sont situés en région agricole de .

**Garantie de contenance**

Les superficies cadastrales mentionnées ci-avant ne sont pas garanties. Les frais d’un arpentage éventuel en cours de bail seront à charge de la partie qui le demande. S’il en résultait une différence, elle devrait être d’un vingtième au moins pour justifier une modification proportionnelle du fermage applicable à partir de la première échéance suivant la demande, sans préjudice du droit pour le preneur de demander la résiliation du bail.

**Terrain(s) à bâtir ou terrain(s) à destination industrielle**

Le bailleur déclare, et le preneur reconnait, que le bien précisé ci-avant constitue un terrain à bâtir / un terrain à destination industrielle.

**Article 2: état du bien**

[ Si un état des lieux a été dressé ]

**État des lieux d’entrée**

Les parties ont dressé le un état des lieux contradictoire dont l’exemplaire est annexé au présent bail.

[ Si les parties ont convenu de dresser un état des lieux à l’occasion du passage à l’écrit ]

Les parties s’engagent à dresser un état des lieux contradictoirement, à frais communs / à la charge du preneur / à la charge du bailleur, qui sera annexé au présent bail.

À défaut d’état des lieux d’entrée, le preneur sera présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouvera à la fin du bail, 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.

**État des lieux de sortie**

L’état des lieux de sortie sera dressé au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux. Cet état sera dressé à l’amiable par les parties, daté et signé par elles, à moins que l’une ou l’autre des parties n’exige qu’il soit dressé par un expert, dont les frais seront supportés à concurrence de moitié chacun, par le preneur et le bailleur.

En cas de cession privilégiée, un état des lieux contradictoire sera dressé. Celui-ci servira tant d’état des lieux de sortie pour le cédant que d’état de lieux d’entrée pour le cessionnaire.

Cet état des lieux sera transmis à l’Observatoire foncier conformément à l’article D.54, alinéa 3 du Code wallon de l’agriculture.

Le preneur déclare avoir reçu gratuitement à son entrée paille / engrais / arrières-fumures / arrière-engrais / avances aux cultures / emblavements / autre : dont il devra être tenu compte à sa sortie.

**Article 3: durée du bail**

Le bail découlant de la cession privilégiée est consenti pour une période initiale de neuf années, prenant cours le , pour expirer le .

Conformément à la section 3 du Code civil « Des règles particulières aux baux à ferme » modifiée par le décret du 02 mai 2019, le bail sera reconduit de plein droit, à la fin de cette période initiale, pour trois périodes successives de neuf ans, sauf congé valable donné par le bailleur uniquement pour un motif prévu par la loi :

La première reconduction commencera le et expirera le . La deuxième reconduction commencera le et expirera le . La troisième reconduction commencera le et expirera le .

À ce terme, le bailleur recouvrira la libre et entière jouissance du bien loué, sans qu’il soit besoin d’un congé et sans que le preneur puisse opposer quelque moyen que ce soit.

Toutefois, si celui-ci était laissé en possession du bien au-delà de l’expiration du bail, le bail se poursuivrait d’année en année par tacite reconduction. Dans cette hypothèse, aucune cession ou cession privilégiée ne pourrait avoir lieu. Les parties se réservent également la possibilité de conclure, au terme du présent bail, un bail de fin de carrière.

**Terrain(s) à bâtir ou à destination industrielle**

La durée du bail est fixée entre parties sans préjudice de l’application du l’article 6 de la section relative aux règles particulières aux baux à ferme du code civil qui prévoit, en cas de terrain à bâtir ou à destination industrielle, la possibilité de congé à tout moment par le bailleur. Dans ce cas, le bailleur respectera un préavis de trois mois, lequel peut être prolongé en vue de permettre l’enlèvement de la récolte croissante.

**Adjonction éventuelle de parcelles**

Au cas où les parties s’accorderaient en cours de bail pour louer d’autres terres appartenant au bailleur qui deviendraient disponibles, ces parcelles seront louées pour une durée expirant en même temps que le présent bail et aux mêmes conditions.

**Article 4: fermage et autres charges financières**

Le fermage annuel est fixé, conformément au décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages, grâce au revenu cadastral multiplié par le coefficient légal mis à jour et applicable à la province et à la région agricole correspondant à la(les) parcelle(s), objet(s) de cette convention.

Il pourra être révisé conformément à la loi.

**Modalités de paiement**

Le fermage est payable anticipativement / à terme échu, et d’initiative, le 1er de chaque année. Le paiement s’effectuera par versements au compte n° ou de toute autre manière que le bailleur indiquera, dans le respect de l’article 23, alinéa 3 de la section relative aux règles particulières aux baux à ferme insérée au sein du code civil.

Il sera exigible par le seul fait de son échéance sans qu'il soit besoin de faire sommation ou d'adresser une mise en demeure, tout retard de paiement entraînant de plein droit la production d'un intérêt au taux de deux pourcents (2%), calculé par jour ou par mois, à partir de l'échéance – et ce sans préjudice à son exigibilité immédiate et à toute demande de résiliation.

Chaque fois que de nouveaux coefficients seront publiés, le fermage sera adapté en conséquence, à première demande de la partie la plus diligente, réalisée par envoi recommandé.

**Article 5: conditions de jouissance et entretien**

Le bailleur est tenu de mettre à la disposition du preneur le bien loué dans un bon état d’entretien et de réparations, pendant toute la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

Le bailleur a en tout temps accès au bien loué pour s’assurer de l’exécution correcte des obligations. Il informera le preneur de sa visite moyennant le respect d’un délai de *minimum* dix jours ouvrables.

Le preneur garnira en tout temps le bien des bestiaux / ustensiles / autre : nécessaires à l’exploitation.

Il utilisera le bien en bon père de famille, et ce conformément à la nature des lieux et aux bonnes pratiques agricoles. Il utilisera en outre le bien loué dans les limites prévues par la législation et dans le respect du droit des tiers. Le preneur est tenu de maintenir en bon état les éléments, naturels ou non, existants.

Il entretiendra, en vue de maintien, spécialement les haies, chemin, buissons en arbres – qu’il ne pourra, sans le consentement du bailleur, supprimer –, mais aussi les fossés, les cours d’eau non navigables traversant ou bordant l’exploitation, les rigoles, puits et fosses, les clôtures et tous autres accessoires et ouvrages servant l’exploitation. Il pourra élaguer les arbres de bordure. Le preneur pourra changer le mode de culture des biens loués, mais sera tenu de restituer à la fin du bail le bien dans un état d’assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l’entrée en jouissance.

Le preneur s’engage à obtenir, le cas échéant, les permis nécessaires.

Le preneur s’engage à assurer la surveillance et l’exploitation consciencieuse du bien. Il prendra notamment toutes mesures visant à éviter les réclamations de la part de riverains, que ce soit du fait de sa propre occupation ou par le fait de tiers.

**Article 6 : clauses environnementales et liées à la situation du bien**

[Ajouter, le cas échéant, les clauses environnementales permises pour les établissements publics ou les clauses liées à la situation du bien.]

**Article 7: réparations**

Le preneur devra exécuter avec soin toutes réparations locatives. Il devra prévenir le bailleur en cas de nécessité d'effectuer des travaux incombant à celui-ci, sous peine d'engager sa propre responsabilité. Il devra supporter toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite de défaut d'avertissement ou de négligence dans l'exécution des réparations locatives.

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du bailleur. Celui-ci se réserve le droit de faire procéder à toutes réparations nécessaires à la conservation du bien, sans que le preneur puisse réclamer une réduction de fermage ou des indemnités.

**Article 8: assurances**

Le preneur assurera à sa charge contre tous risques, pour leur pleine valeur, terrain / mobilier / matériel / bétail / récolte / autre : de même que leurs risques locatifs pour tout le bien loué, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il devra maintenir les biens constamment assurés en justifiant du paiement des primes à toute demande du bailleur, par la production de la police et des quittances des primes. S'il y a des constructions sur le bien loué, en cas d'incendie, le bailleur ne sera obligé en aucun cas de reconstruire les bâtiments sinistrés. Le bail sera résilié par perte de la chose louée, à moins que le sinistre soit complètement supporté par la compagnie du preneur, sans aucune prise en charge par le bailleur. Les loyers resteront dus, dans ce cas, durant la période de reconstruction.

**Article 9: impôts et taxes**

Le bailleur supportera le précompte immobilier et toutes impositions, frais ou autres charges quelconques afférentes aux biens loués.

Le preneur supportera les taxes et charges relatives à la jouissance des biens loués, et notamment les charges de curage des fossés et des cours d’eau non navigables traversant ou bordant le bien loué, de même que les majorations d’impôts et de primes d’assurance dues à la suite de constructions, ouvrages ou plantations faits pas eux sur les biens loués.

**Article 10: cas fortuits**

Le preneur gardera à sa charge, sans réduction de fermage ni indemnités, les pertes et dommages dus à des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel ou gelée. Il sera déchargé des cas fortuits extraordinaires, tels que ravages de la guerre ou inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette. Il pourra toutefois demander une diminution de fermage en cas de destruction par cas fortuit de la moitié au moins de la récolte, avant qu'elle soit séparée de la terre, à moins qu'il n'en soit indemnisé ou qu'un retard dans l'enlèvement de la moisson lui soit imputable.

**Article 11 : autres droits et obligations des parties**

Les arbres poussant sur le bien, de même que les droits de chasse et de pêche, sont réservés au bailleur qui en dispose comme bon lui semble. Le bailleur ne peut en aucun cas être tenu responsable des vols, dommages, ou tout autre risque et actes délictueux qui surviendraient.

**Usurpation**

Le preneur sera tenu, sous peine de tous dommages-intérêts et dépens, d’avertir le bailleur dans un délai de huit jours, des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués.

**Servitudes**

Le preneur s’opposera à la prescription des servitudes actives, comme à la constitution de servitudes nouvelles en veillant à en avertir les bailleurs.

Il supportera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes.

**Article 13 : cession, sous-location, échanges et décès**

**Cession et sous-location**

Le preneur demande l’autorisation de la fabrique d’église propriétaire lorsqu’il souhaite céder son bail ou le sous-louer, sauf lorsque la cession ou la sous-location est effectuée au profit d’un de ses descendants au sens des articles 31 et 34 de la section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, auquel cas le preneur s’engage à notifier au bailleur toutes les informations nécessaires.

**Échanges**

Les preneurs pourront procéder à des échanges culturaux avec d'autres exploitants agricoles. Ils veilleront dans ce cas à en avertir les bailleurs au préalable par lettre recommandée à la poste et devront établir au besoin la réalité de l'échange. Ils resteront toutefois responsables à l'égard des bailleurs de l'exécution du présent bail.

**Décès du preneur**

En cas de décès du preneur, le bailleur se réserve le droit de résilier le bail, à condition, conformément à l'article 39 de la section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, que le preneur décédé ne laisse ni conjoint survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint, ni conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, le congé sera, à peine de déchéance, signifié aux héritiers ou ayants droit du preneur dans l'année qui suit le décès. Lorsque le congé est ainsi autorisé, il ne produit ses effets qu'à l'expiration des deux ans qui suivent la notification.

**Article 13 : mise en vente**

En cas de mise en vente du bien loué ou de résiliation du bail, le preneur devra laisser apposer des affiches aux endroits les plus propices, et laisser visiter les biens loués, aux jours et heures à convenir avec le bailleur.

Le présent article s’applique sans préjudice du droit de préemption accordé au preneur.

**Mise en vente éventuelle d’une parcelle, un bloc de parcelles ou une partie de parcelle**

[ Uniquement si le bailleur loue au même preneur un ensemble de parcelles d’un même tenant faisant partie d’un même bail ]

Conformément à l’article 6, §4 de la section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, et par dérogation à l’article 4, le bailleur se réserve le droit de donner congé en vue de procéder à la vente d’une parcelle, d’un bloc de parcelles ou d’une partie de parcelle agricole, à savoir :

Commune de : Division :

Section : Numéro :

Nature du bien : une exploitation agricole / un terrain comprenant

D’une contenance totale de suivant le relevé cadastral détaillé *infra* et conformément au plan annexé au présent bail :

Parcelle n°1. - ha a ca, section , n° , avec un revenu cadastral de .

Parcelle n°2. - ha a ca, section , n° , avec un revenu cadastral de .

Parcelle n°3. - ha a ca, section , n° , avec un revenu cadastral de .

Parcelle n°4. - ha a ca, section , n° , avec un revenu cadastral de .

Ce congé ne pourra être donné au cours des trois premières années du bail. Le bail sera résilié au jour de la transcription de l’acte authentique de vente, dont le bailleur informera le preneur. Le bail se poursuivra, le cas échéant, pour permettre au preneur l’enlèvement de la récolte croissante.

Le bail se poursuivra sur les autres biens faisant l’objet du présent bail. Le montant du fermage sera adapté pour tenir compte de la diminution de la superficie louée.

Le preneur conservera son droit de préemption sur la ou les parcelles mentionnées *supra*.

**Article 14 : fin de bail**

Le présent bail à ferme peut prendre fin pour les raisons suivantes :

**Congé donné par le preneur**

Quelle que soit la durée du bail et nonobstant toute convention contraire, le preneur aura toujours la faculté de mettre fin au bail moyennant un congé donné avec préavis d’un an au moins.

**Résiliation de commun accord**

Les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix, sur son interpellation.

**Congé donné par le bailleur**

Le bailleur peut donner congé au preneur, pour les raisons, dans les formes et les délais prévus par la section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil.

Il peut notamment donner congé :

**1° à tout moment, en vue de donner aux biens une affectation conforme à leur destination finale**, moyennant un préavis de *minimum* trois mois et la possibilité pour le preneur d’enlever la récolte croissante, dans les conditions prévues à l’article 6, §1er.

**2° en cas de décès du preneur**:

Le bailleur se réserve la possibilité de donner congé dans l'année du décès du preneur, moyennant un préavis de deux 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, ni autre exploitant au sujet duquel toutes les parties auraient marqué leur accord, conformément à l’article 39.

D'autre part, les héritiers ou ayants droit du preneur décédé pourront, moyennant un préavis de trois mois donné dans l'année du décès, mettre fin au bail ; ils pourront convenir de continuer l'exploitation en commun ou en société agréée comme entreprise agricole ou de désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer, conformément aux articles 41 et 44, sauf le droit d'opposition du bailleur prévu à l'article 43.

**3° à tout moment, en vue de procéder à la vente de partie du bien loué**, dans les conditions prévues par l’article 6, §4, et moyennant un préavis de *minimum* six mois précédant la vente.

**4° à l’expiration de chaque période, en raison de l’un des motifs sérieux** tels que cités à l’article 7, et moyennant un préavis conforme aux articles 11.1 et 11.2.

**5° à tout moment aussitôt que le preneur a atteint l’âge légal de la pension**, dans les conditions prévues par l’article 8*bis* et moyennant un préavis d’un à quatre ans. La fabrique d’église étant cependant un établissement public, celle-ci est dispensée d’exploiter personnellement le bien*.*

**6°** **durant la période de tacite reconduction**, moyennant un préavis de six mois et la possibilité pour le preneur d’enlever la récolte croissante, conformément à l’article 11.5.

**Ou pour toute autre raison prévue légalement.**

**Résiliation demandée devant le juge de paix**

Conformément à l’article 29 de la section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, le bailleur peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail dans les cas suivants :

* Si le preneur d’un bien rural ne le garnit par des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation
* S’il abandonne la culture
* S’il ne cultive pas en bon père de famille
* S’il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée
* S’il sous-loue le bien sans autorisation du bailleur
* Ou, en général, s’il n’exécute pas les clauses du bail et qu’il en résulte un dommage pour le bailleur.

**Arrêt d’activité, faillite ou dissolution**

Le preneur s’engage à avertir le bailleur de tout arrêt d’activité, faillite ou dissolution.

**Article 15 : indemnité et transmission**

**Transmission au preneur entrant**

Le preneur sortant devra, lors de la dernière année précédant la sortie, donner au preneur entrant, au fur et à mesure de l’enlèvement de sa récolte, toutes les facilités requises pour les travaux de l’année suivante, en se conformant à l’usage de lieux.

**Résiliation fautive**

En cas de résiliation du bail prononcée au tort du preneur, celui-ci devra, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts, payer une indemnité de rupture correspondant à tout le moins à la perte subie pendant le temps nécessaire à la relocation.

**Article 16 : solidarité et indivisibilité**

Le preneur sera tenu solidairement et indivisiblement à l’égard du bailleur de toutes les obligations dérivant du présent bail. Les héritiers et ayants cause seront tenus pareillement, sauf dans le cas prévu à l’article 44 de la section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil.

**Article 17 : détails non réglés par le présent contrat**

Pour le reste, les parties déclarent s’en remettre au droit commun sur le bail à ferme et en particulier à la section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil.

**Article 18 : enregistrement**

Conformément à l’article 19, 2, b) du Code des droits d’enregistrement, le présent contrat de bail est soumis à la formalité de l’enregistrement.

Les frais des présentes et de leurs suites sont à charge du preneur.

Fait à …………………………………, le

Le bailleur\* Le preneur\*

\* Nom, prénom, signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et approuvé ».

**Le présent contrat, l’état des lieux ainsi que, le cas échéant, les modifications ultérieures seront transmis à l’Observatoire foncier par le bailleur, conformément à l’article D.54, alinéa 3 du Code wallon de l’agriculture.**

1. Il s’agit de l’article 34 de la [section 3 « Des règles particulières aux baux à ferme » du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?language=fr&nm=1969110450&la=F#:~:text=La%20dur%C3%A9e%20d'un%20bail,%C3%AAtre%20inf%C3%A9rieure%20%C3%A0%20neuf%20ans.&text=A%20d%C3%A9faut%20de%20cong%C3%A9%20valable,occupation%20a%20exc%C3%A9d%C3%A9%20neuf%20ans.) [↑](#footnote-ref-1)