

Le Service des Fabriques d'église vous informe

► Réunions obligatoires du Conseil de fabrique et du Bureau des marguilliers – Calendrier

Etienne Van Quickelberghe
Conseiller en gestion
des Fabriques d'église

Comme vous le savez, le Conseil de Fabrique d'église se réunit au minimum **4 fois par an** (séances ordinaires)¹. Les dates de ces réunions sont rappelées ci-dessous. Celles-ci peuvent éventuellement être déplacées, **à condition** de ne pas s'éloigner exagérément des dates proposées.

Toute réunion **extraordinaire** du conseil de fabrique doit être autorisée par l'Évêque diocésain.

Attention : ces réunions sont **obligatoires**. Elles doivent absolument être tenues de manière régulière avec convocation en bonnes et dues formes à l'ensemble des membres élus **et des deux membres des droits** (Bourgmestre et curé). La non-convocation d'un membre de droit peut entraîner une invalidation des délibérations prises lors des réunions où celui-ci n'a pas été invité. Il serait utile de profiter de la première réunion en janvier pour fixer un agenda pour toutes les réunions de l'année en concertation avec votre curé.

- 5 janvier 2020 (1^{er} dimanche)

Réunion ordinaire du **conseil de fabrique** :

- o Présentation des disponibles restant sur le budget 2019 et prévision d'éventuelles dernières dépenses à imputer au compte 2019 avant le 31 mars 2020 ;
- o Ajustements internes ;
- o Gestion du patrimoine : état des bâtiments, loyers et fermages, placements des capitaux, travaux d'entretien ;
- o Vérification de l'inventaire ;

1. Aux 4 réunions obligatoires du Conseil de Fabrique instaurées par le décret impérial de 1809, la loi du 5 mars 1870 avait ajouté une réunion pour le compte annuel au premier dimanche du mois de mars. Dans la pratique, les réunions de mars et d'avril sont souvent fusionnées en une même réunion. Sur décision du Conseil de Fabrique, la réunion de mars pourrait être réduite à une réunion du bureau des marguilliers.

► Fabriques d'église et ASBL

- o Si nécessaire, on peut voter une modification budgétaire pour 2020 ;
- o Divers.

- 1^{er} mars 2020 (1^{er} dimanche)

Réunion obligatoire du **bureau des marguilliers** (voir note 1) :

- o Présentation des comptes de 2019 par le trésorier ;
- o Divers.

- 5 avril 2020 (1^{er} dimanche)

La réunion ordinaire du **conseil de fabrique** :

- o Le compte 2019 est arrêté définitivement et transmis simultanément au conseil communal et à l'Évêque avant le 25 avril 2020 ;
- o Élection, pour un an, du président et du secrétaire du conseil ;
- o Élection, pour trois ans, d'un membre du bureau des marguilliers, en remplacement du membre sortant ;
- o Élection, pour six ans, des membres de la petite moitié ;**
- o Si nécessaire, on peut voter une modification budgétaire pour 2020 ;
- o Divers.

Réunion obligatoire du **bureau des marguilliers** :

- o Élection, pour un an, du président, du secrétaire et du trésorier du bureau ;
- o Divers.

- 5 juillet 2020 (1^{er} dimanche)

Réunion ordinaire du **conseil de fabrique** :

- o Le budget, pour l'année 2021 est établi et transmis simultanément au conseil communal et à l'Évêque avant le 30 août 2020 ;
- o Si nécessaire, on peut voter une modification budgétaire pour 2020 ;
- o Divers.

Étant donné la suppression de la suspension du délai de tutelle pour les administrations communales entre le 15 juillet et le 15 août, nous recommandons plutôt de faire cette réunion au début du mois d'août.

► Fabriques d'église et ASBL

- 4 octobre 2020 (1^{er} dimanche)

Réunion ordinaire du **conseil de fabrique** :

- o Une dernière modification budgétaire peut encore être votée pour 2020 et transmise au plus tard pour le 15 octobre 2020 ;
- o Gestion du patrimoine : examen de l'état des bâtiments, des loyers des fermages, du placement des capitaux, travaux d'entretien ;
- o Divers.

Les réunions du groupement de Fabriques (GEFE-...)

De nombreuses fabriques d'églises fonctionnent au sein de leur entité communale en Groupement (GEFE...). La tenue d'une ou deux réunions annuelles du groupement est une excellente pratique, notamment au moment d'établir les budgets, bien en phase avec le décret synodal n°12. Cela permet, à titre d'exemple, de discuter entre fabriques des priorités à donner aux travaux extraordinaires.

Les relations entre Fabriques et entités communales ne peuvent qu'en tirer profit. Des marchés groupés pour l'ensemble des fabriques d'une même commune, dans le respect des marchés publics, peuvent y être envisagés (mazout, électricité, assurances, entretiens des corniches, des extincteurs...).

Votre administration communale pourrait en prendre l'initiative, en accord avec les fabriques qui adhéreraient au marché négocié par la commune.

Pour les communes où le Groupement de Fabriques d'églises n'existe pas encore, ou pour les groupements qui seraient en phase de sommeil, nous rappelons l'existence d'un modèle d'un Règlement d'Ordre Intérieur pour les Groupements de Fabriques sur le site du diocèse (documents pratiques pour les fabriciens).

► VOEUX DU SERVICE

Chers Fabriciens, Chers Responsables d'ASBL,

Nous voici à nouveau à l'aube d'une année nouvelle et celle-ci, comme toutes les autres, nous apportera son lot de bonnes et de moins bonnes surprises.

Pour le SAGEP, cette année 2020 sera synonyme de grands chantiers. En effet, ce 1^{er} janvier sonne l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations comme le nouveau décret wallon réformant la loi historique sur le bail à ferme ou le nouveau code des sociétés qui bouscule quelque peu nos ASBL.

Outre ces évolutions législatives, l'instauration de l'adresse e-mail unique des Fabriques d'église, la révision des obituaires, la mise en place d'un groupe de travail destiné à repenser l'organisation du travail d'église et la continuation du tour des Bourgmestres initié en 2019 à travers tout le diocèse seront des chantiers à suivre avec la plus grande attention.

Nous sommes actuellement dans une période de transition, entre la manière de gérer le temporel du siècle dernier et celle de demain. Il nous faut, ensemble, maintenir un cap de modernisation des structures et des habitudes, à l'intérieur d'un cadre législatif qui mérite certainement d'être dépolissé.

Soyez assurés que, cette année encore, toute l'équipe du SAGEP aura à cœur de vous accompagner et vous conseiller au mieux dans votre mission, de plus en plus compliquée, certes, mais si importante pour nos communautés chrétiennes locales.

Votre engagement bénévole est un cadeau précieux que vous faites à votre Eglise, recevez à travers nos bons vœux de santé, d'amour et d'épanouissement, toute notre reconnaissance !

Bonne année nouvelle !

Les Conseillers du SAGEP

► Fabriques d'église et ASBL

► Adresse e-mail unique des Fabriques d'église : c'est parti !

Loris Resinelli
Responsable du SAGEP

Comme vous le savez, le SAGEP a demandé à l'ensemble des Fabriques d'église du diocèse de budgéter pour 2020 une somme de 30 € destinée à financer la création d'une adresse e-mail officielle pour les Fabriques d'église.

C'est avec une grande joie que nous pouvons aujourd'hui vous annoncer que celles-ci sont prêtes et que vous en recevrez, dans les jours qui viennent, l'identifiant et le mot de passe à la fois par mail et par courrier à l'adresse de correspondance renseignée à l'Evêché. Soyez donc vigilants !

Une adresse e-mail unique : qu'est-ce que c'est ?

Il s'agit d'une adresse e-mail propre à la Fabrique d'église et non plus attachée à une personne en particulier.

L'avantage de cette adresse est qu'elle revêt un caractère officiel puisqu'elle appartient au domaine de l'Evêché de Tournai et non plus à un domaine commercial type @gmail.com ou @skynet.be.

Cette adresse e-mail sera, à l'avenir, le moyen de communication privilégié de la Fabrique d'église afin de libérer vos boîtes mail personnelles de tout ce qui concerne la gestion de votre Fabrique et, surtout, d'avoir un espace d'archivage de l'historique de tous vos mails en lien avec la Fabrique qui pourra être transmis très facilement lors d'un remplacement.

Comment se présentera-t-elle ?

Afin d'éviter des adresses trop longues du type **notredamereinedelapaix-mouscroncoquinie@fabriques.evechetournai.be** ou des risques de confusion sur l'orthographe comme **saintremi@fabriques.evechetournai.be** ou **saintremy@fabriques.evechetournai.be**, nous avons décidé d'utiliser un élément propre à chaque Fabrique d'église et facile à retenir : le numéro de paroisse attribué par le SPF Justice, précédé de la mention « fe » pour Fabrique d'église.

Ce numéro est un numéro à 5 chiffres que l'on retrouve sur la fiche de chaque paroisse sur le site du Diocèse de Tournai (<http://www.diocese-tournai.be/paroisses.html>).

► Fabriques d'église et ASBL

Il peut être décomposé en trois parties :

X____ : le premier chiffre est le chiffre du diocèse. Pour le diocèse de Tournai, il s'agit du 8. Le premier chiffre sera donc toujours un 8.

__XX__ : les deux chiffres suivants sont le nombre attribué à la commune, dans l'ordre alphabétique. Nous comptons 69 communes en Hainaut. Ces deux chiffres seront donc compris entre 01 (Aiseau-Presles) et 69 (Tournai).

____XX : les deux derniers chiffres sont le nombre attribué à la paroisse locale. Dans une commune comptant 12 paroisses, ces deux chiffres seront donc compris entre 01 et 12.

Dès lors, l'adresse e-mail unique de chaque Fabrique d'église aura cette forme : **fe84802@fabriques.evechetournai.be**

Toutefois, lors de vos correspondances, vos destinataires pourront directement vous identifier puisque le nom lié à cette adresse apparaîtra sous cette forme :

Fabrique d'église Saint-Martin à Merbes-le-Château

Pourquoi une adresse e-mail unique ?

Tout cela est le fruit d'une directive européenne de 2014 sur la facturation électronique dans le cadre des marchés publics.

Cette directive a donné lieu à un courrier du 27 février 2019, signé par la Ministre des Pouvoirs Locaux Valérie De Bue, obligeant chaque pouvoir adjudicataire (dont les Fabriques d'église en tant qu'établissements publics) à s'inscrire à la plateforme en ligne Mercurius. Vous avez certainement reçu ce courrier.

Cependant, l'inscription à la plateforme Mercurius nécessitait une adresse mail avec un nom de domaine officiel.

Ce besoin étant donc réel pour les Fabriques d'église, l'ensemble des Evêchés a saisi la balle au bond afin de faire d'une pierre deux coups : se conformer aux demandes du Gouvernement wallon et développer un outil permettant une communication facilitée et centralisée avec les Fabriques d'église.

► Fabriques d'église et ASBL

Comment s'inscrire à la plateforme Mercurius ?

Le courrier et le mail contenant l'identifiant et le mot de passe de votre adresse e-mail unique seront accompagnés du formulaire d'inscription à Mercurius préalablement complété par nos soins. Il vous suffira de le corriger le cas échéant, de le signer, et de le renvoyer à l'adresse mercurius@bosa.fgov.be.

Comment utiliser cette adresse e-mail unique ?

Rien de plus simple !

L'adresse mail unique utilise la plateforme Outlook.

Pour s'y connecter, il suffit donc de vous connecter à Internet et de vous rendre sur la page www.outlook.live.com, de cliquer sur « Connexion » et d'encoder votre identifiant et votre mot de passe.

Vous pourrez également facilement dévier les mails de la boîte fabrique sur votre boîte mail personnelle si vous le souhaitez afin d'être directement avertis lorsqu'un e-mail arrive sur la boîte officielle.

Enfin, le SAGEP a également préparé une série de dossiers pour classer vos mails lorsqu'ils sont traités. Cette ramification a été imaginée pour coller au mieux aux réalités des Fabriques d'église et permettre un archivage pratique et intelligent.

Ne pouvant coller à la réalité locale de chaque Fabrique d'église, vous avez toutefois la possibilité d'ajouter de nouveaux dossiers dans l'archivage de vos mails.

Qui peut utiliser cette adresse ?

Nous vous conseillons de limiter l'accès à la boîte mail fabrique aux Président, Secrétaire et Trésorier.

En effet, ces trois personnes détiendront le même identifiant et mot de passe qu'il est donc préférable de ne pas diffuser à trop grande échelle.

En cas de problème, ceux-ci pourront être modifiés sur demande à l'Evêché.

En cas d'oubli, le SAGEP pourra vous les renseigner à nouveau.

Le SAGEP reste comme toujours à votre disposition pour toute question relative à ce sujet !

► De nouveaux documents sur la page Web du SAGEP

Loris Resinelli

Chers fabriciens et responsables d'ASBL, désormais, pour chaque nouveau document mis en ligne sur notre site, nous avons décidé de vous prévenir par ce biais.

En primeur, vous trouverez donc les nouveaux documents suivants :

Sur la page « Documents utiles ASBL »

Onglet « Logiciel comptable ASBL »

Vous trouverez la présentation powerpoint des deux logiciels (AOP et CONSO), développés par l'ASBL Les Cigognes, qui ont été présentés aux administrateurs d'ASBL lors de la soirée du lundi 25 novembre 2019.

Vous n'avez pu y assister mais êtes intéressés ? Les présentations sont dès à présent disponibles !

Sur la page « Documents pratiques pour les fabriciens»

Onglet « Ouverture des églises »

Vous y trouverez un document présenté sous la forme d'un questionnaire visant à vous aider à dresser un « état des lieux » des points à améliorer pour permettre une plus large ouverture de votre église, telle que souhaitée par notre Evêque.

Onglet « Informatique »

Vous y trouverez l'article relatif à l'utilisation de l'adresse e-mail unique des Fabriques d'église.

Onglet « Fermages »

Vous y trouverez la brochure du SPW Agriculture « Réforme des législations relatives au bail à ferme », Août 2019, telle que mentionnée dans l'article idoine de la présente édition d'Eglise de Tournai.

N'oubliez pas que ce site reprend beaucoup de documents très pratiques pour les fabriciens ! Si vous n'avez pas encore vos identifiants pour y accéder, n'hésitez pas à envoyer un mail à **sagep@evechetournai.be** afin d'obtenir vos accès.

► Nouveau décret sur le bail à ferme

Loris Resinelli

Ce 1^{er} janvier 2020, la nouvelle réglementation en matière de baux à ferme entre en application.

Cette évolution législative, attendue depuis de nombreuses années par le monde rural, fait suite à l'adoption du décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme.

La réforme revoit en profondeur plusieurs mécanismes de la loi. Elle résulte d'un long processus de consultations et de concertations et traduit un compromis entre toutes les parties.

Les modifications prévues par cette réforme ont en effet pour ambition de rendre confiance dans le bail à ferme, d'encourager les propriétaires à ne pas s'en détourner, de faciliter l'accès à la terre en priorité pour les jeunes qui souhaitent s'installer en agriculture et d'une manière générale de renforcer de manière durable des relations contractuelles saines et justes entre les bailleurs et les preneurs.

Au travers de cet article, je tenterai de vous dresser un inventaire des différentes modifications mais je ne peux qu'insister sur votre présence lors des prochaines séances de formation aux Fabriques d'église afin de pouvoir vous détailler ces changements.

1. Sécurité juridique

1.1. Bail écrit

Jusqu'à ce jour, la majorité des baux à ferme étaient conclus oralement. Rares sont les Fabriques d'église qui possèdent des traces écrites de leurs baux à ferme.

La réforme instaure une **obligation de bail écrit** qui actera la conclusion de tout nouveau bail.

De même, pour les baux en cours, toute modification ou reconduction expresse devra faire l'objet d'un écrit. Seules les reconductions tacites en seront exemptées.

Ainsi, dorénavant, tous les baux doivent reprendre au minimum les éléments suivants : les informations relatives à l'identité des parties contractantes ; la date de prise de cours du bail ; la durée du bail et le

type de bail ; les données cadastrales de toutes les parcelles ; le revenu cadastral non-indexé de chaque parcelle et sa région agricole.

Afin d'accompagner les parties dans cette nouvelle obligation d'écrit, des **modèles-types** à valeur indicative sont prévus pour chaque type de bail. Ces modèles seront publiés au Moniteur belge et seront disponibles sur le portail de l'agriculture du Service public de Wallonie (<http://agriculture.wallonie.be>) ainsi que sur le site du SAGEP.

Quid alors des baux oraux en cours ?

Une période transitoire de cinq ans a été fixée du 1/1/2020 au 31/12/2024 dans le but de laisser le temps aux personnes déjà engagées dans un bail à ferme d'intégrer la nouvelle exigence de l'écrit.

Les anciens baux oraux devront passer sous forme écrite avant la fin de ce délai. Si l'une des parties ne respecte pas cette obligation, l'autre pourra entreprendre une action auprès du juge de paix pour l'y contraindre.

Si au terme de cette période de 5 ans le bail n'a pas été mis par écrit, il sera considéré comme un bail « classique » dont la durée déjà écoulée est de 18 ans et donc entamant une troisième période de bail de 9 ans à la date d'entrée en vigueur de la réforme - soit le 1^{er} janvier 2020.

Cependant, au terme de cette période de cinq ans et en l'absence de passage à un bail écrit, si la preuve peut être apportée qu'un « bail oral a été conclu » depuis moins de 18 ans, celui-ci se poursuit pour une période égale à la différence entre la durée maximale du bail classique - soit 36 ans - et la durée du bail écoulée avant l'entrée.

1.2. Etat des lieux

Afin de fournir une protection tant au propriétaire qu'au locataire, la réforme le rend obligatoire pour tous les nouveaux baux ou cessions privilégiées à partir du 01/01/2020. Désormais, les parties doivent dresser un état des lieux et l'annexer au contrat de bail à l'entrée dans les lieux ou au plus tard dans les trois mois de cette entrée.

L'état des lieux doit être validé par les deux parties et effectué à frais communs.

Dans le cas où aucun état des lieux n'a été effectué, le preneur est supposé avoir reçu les biens loués dans l'état dans lequel ils se trouvent à la fin du bail en cours.

► Fabriques d'église et ASBL

Ici encore, pour faciliter la mise en place de ce nouvel outil, un modèle indicatif d'état des lieux a été adopté. Il sera disponible en ligne sur le portail de l'agriculture du Service public de Wallonie (<http://agriculture.wallonie.be>) et sur le site du SAGEP.

2. Durée et types de baux

2.1. Bail classique

La réforme introduit **la fin de la perpétuité** des baux à ferme. Ainsi, la durée d'un bail à ferme classique est maintenant limitée dans le temps.

Dorénavant, après une **première période de 9 ans minimum**, ce type de bail ne peut plus bénéficier que de trois renouvellements de 9 ans chacun. La durée totale maximale est donc la somme de la première période et des trois renouvellements (P 1 + 27 ans). Après cette période, le bail prend fin de plein droit.

Si toutefois les parties souhaitent prolonger le bail, elles disposent de deux possibilités :

- soit les parties décident de conclure un « bail de fin de carrière » : ce type de bail est une nouveauté de la réforme. Il est détaillé au point 2.4. ;
- soit le bailleur accepte que le preneur continue à exploiter les terres louées. Dans ce cas, le bail initial se poursuit de manière tacite (sans nécessité d'un nouvel écrit) **d'année en année**, jusqu'à la cessation d'activité du preneur ou jusqu'au dépôt d'un congé valable par le bailleur, avec interdiction de céder le bail.

2.2. Bail de longue durée

Le bail de longue durée est un bail d'une **durée minimale de 27 ans**. Après cette période, le bail prend fin si le bailleur donne congé au preneur avec un motif valable (exploitation personnelle, aliénation, affectation de la terre selon le statut d'origine ...).

Lorsque le preneur est laissé dans les lieux à la fin d'un bail de longue durée, la réforme prévoit que le bail se poursuit pour une seule période de 9 ans.

Si, d'un commun accord, le preneur est à nouveau laissé dans les lieux après cette prolongation unique, le régime est le même que pour le bail « classique » : le bail se poursuit d'année en année par reconduction tacite, avec interdiction de céder le bail.

2.3. Bail de carrière

Il s'agit d'un bail conclu pour une **durée minimale de 27 ans** et qui expire d'office sans possibilité de renouvellement lorsque le preneur atteint l'âge légal de la retraite. La référence à l'âge légal de la retraite a été modifiée pour tenir compte d'éventuelles évolutions de celui-ci (fixé actuellement à 67 ans).

La possibilité de maintenir le preneur dans les lieux au-delà de l'âge de la retraite par reconduction tacite, avec interdiction de céder le bail, s'applique également aux baux de carrière.

2.4. Bail de fin de carrière (NOUVEAUTÉ)

Lorsqu'un bail classique ou de longue durée arrive à échéance, le bailleur et le preneur peuvent décider de conclure un bail de fin de carrière qui permet au preneur de terminer sa carrière dans les mêmes biens, aux mêmes conditions.

Le bail de fin 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.

Comme pour les baux classiques, les baux de longue durée et les baux de carrière, si à la fin de la période de bail le bailleur laisse le preneur dans les lieux, le bail se poursuit d'année en année par reconduction tacite, avec interdiction de céder le bail.

2.5. Bail de courte durée (NOUVEAU)

Ce bail peut être conclu pour une durée inférieure ou égale à 5 ans. Au terme de la durée convenue, le bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un congé donné sans motif et notifié au moins 6 mois avant l'expiration de la durée convenue.

Ce bail peut être conclu pour l'un des motifs suivants :

1. dans l'attente d'une sortie d'indivision ou d'une liquidation de succession des bailleurs ;
2. dans l'attente de la fin des études agricoles préparant à la reprise d'exploitation d'un descendant du bailleur souhaitant devenir agriculteur ;
3. dans l'attente de l'installation effective d'un descendant du bailleur dans les 5 ans à dater de la conclusion du contrat de bail ;

► Fabriques d'église et ASBL

4. en cas d'incapacité ou de maladie grave du propriétaire exploitant ;
5. dans l'attente d'une décision définitive sur une demande de permis, lorsque le bailleur est un pouvoir public (voir point 1-8.3) ;
6. dans l'attente de l'affectation de parcelles, à des fins d'intérêt général, par un pouvoir public (voir point 1-8.3).

Les baux de courte durée peuvent être reconduits une seule fois, entre les mêmes parties, sous les mêmes conditions et sans que la durée totale de location n'excède 5 ans.

Un même bailleur peut conclure un maximum de deux baux de courte durée sur une période de 18 ans, pour, à chaque fois, un motif différent parmi ceux mentionnés ci-dessus.

Si toutefois le preneur est laissé dans les lieux après la fin du bail de courte durée, le bail est considéré comme un bail « classique » ayant entamé une première période de 9 ans à la date d'entrée en vigueur du bail de courte durée initial.

3. Congés

Lorsque la Fabrique d'église veut donner congé à son locataire, pour un motif valable, il n'est plus obligatoire d'obtenir un « acquiescement » du preneur, signifiant qu'il avait bien pris connaissance de la volonté du bailleur de donner congé.

En outre, l'obligation d'avoir recours à un juge de paix pour donner congé a également été supprimée.

Enfin, la possibilité de donner un congé pour vente d'une terre sous bail à ferme a été créée, assortie de conditions :

1. la parcelle est identifiée préalablement dans le contrat de bail (le cas échéant, par un avenant) ;
2. la superficie de la parcelle agricole récupérée est de maximum 2 ha ou ne représente pas plus de dix pourcents d'une parcelle d'un même tenant louée par le même bailleur au même preneur ;
3. le congé doit être notifié au preneur au moins 6 mois avant la vente et contenir l'identification cadastrale de la parcelle visée ;
4. le preneur a pu exploiter le bien durant une durée minimale de 3 ans, préalablement à la notification du congé par le bailleur.

Le preneur conserve son droit de préemption sur la vente et le bail se poursuit sur le reste des terres mises en location.

4. Preneur pensionné : congé et droit de préemption

La loi maintient et facilite la possibilité existante de donner congé à un preneur pensionné.

Pour être considéré comme tel, le preneur doit répondre aux trois conditions suivantes :

1. il a atteint l'âge légal de la retraite ;
2. il bénéficie d'une pension de retraite ou de survie ;
3. il ne peut indiquer aucun repreneur à son exploitation.

Concrètement, si ces conditions sont réunies, un bailleur peut mettre fin à tout type de bail moyennant un congé avec un préavis d'une durée de 1 an au moins et de 4 ans au plus pour les motifs ci-après :

1. exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou en céder l'exploitation (cela ne concerne pas les FE) ;
2. louer ou vendre les biens à une exploitation viable ou faisant l'objet d'un «plan d'amélioration matérielle». Il s'agit d'un plan qui démontre des investissements faits ou à faire dans le but de créer une exploitation, de la développer, d'augmenter ou de maintenir le niveau de ses revenus.

La réforme institue que la charge de la preuve repose dorénavant sur le preneur et non plus sur le bailleur. C'est donc au preneur de prouver qu'il ne se trouve pas dans la situation décrite ci-dessus.

Il en va de même pour le droit de préemption d'un preneur pensionné, celui-ci peut perdre ce droit s'il est dans la situation décrite ci-dessus.

5. Cessions

5.1. Cessions simples

Le principe de base est qu'il est interdit de céder son bail sauf autorisation écrite préalable du bailleur. Dans le cadre des obligations liées à la qualité d'établissement public des Fabriques d'églises, il est déconseillé à celles-ci d'accepter une cession simple de bail à ferme sans réaliser une nouvelle procédure de soumission publique.

► Fabriques d'église et ASBL

La réforme a voulu renforcer cette interdiction en introduisant une sanction à l'utilisation illicite de ce mécanisme. Le texte prévoit qu'une cession non-autorisée expose le preneur à une sanction lourde : la fin du bail. Dès l'entrée en vigueur de la réforme, le bailleur dont les terres sont cédées sans qu'il ait donné son accord peut faire valoir ses droits devant le juge de paix. À la demande du bailleur, le juge peut prononcer la fin du bail pour ce motif.

5.2. Cessions privilégiées

La cession privilégiée permet au preneur de transmettre les terres qu'il exploite à ses descendants. Cette transmission est particulièrement avantageuse, puisque la cession privilégiée a pour effet de faire repartir le bail à zéro pour une première période de 9 ans.

Pour bénéficier de ce mécanisme, les conditions suivantes doivent être remplies :

- la cession doit avoir lieu au profit d'un descendant du cédant ;
- la cession doit être notifiée dans les 3 mois de sa mise en œuvre ;
- le cessionnaire doit être titulaire d'un diplôme ou certificat agricole ou justifier de l'expérience suffisante ;
- le bailleur ne doit pas avoir manifesté son intention de vendre le bien dans les 9 mois précédant la cession.

La cession privilégiée ne peut avoir lieu que pour un bail « classique ».

6. Sous-location

La sous-location reste interdite sauf autorisation écrite préalable du bailleur.

Comme pour la cession, la réforme introduit une sanction lorsqu'une sous-location est réalisée sans autorisation du bailleur. Ici aussi, le bailleur peut demander au juge de paix la fin du bail, en cas de sous-location « illicite ».

Il existe également une exception à ce principe : si un preneur sous-loue le bien à ses descendants, ses enfants adoptifs, aux descendants et enfants adoptifs de son conjoint ou cohabitant légal et aux conjoints ou cohabitants légaux de ces personnes, il n'est pas tenu de demander l'autorisation du bailleur.

7. Echanges

Contrairement aux sous-locations et aux cessions, les échanges effectués entre deux preneurs sont autorisés sans que leurs bailleurs ne doivent donner leur accord au préalable. On vise ici les échanges de parcelles, les échanges portant sur la culture et les contrats de cultures.

Toutefois, suite à la réforme, les preneurs qui souhaitent procéder à un échange ont maintenant l'obligation de notifier leur intention à leur bailleur respectif. Cette notification doit avoir lieu au minimum 3 mois avant l'échange et doit contenir les informations suivantes : l'identité des parties ; la date de prise de cours des échanges et la durée ; la désignation cadastrale des parcelles.

Après cette notification, le bailleur dispose de 3 mois pour s'opposer aux échanges en introduisant une demande devant le juge de paix. C'est le juge qui alors décide si les motifs d'opposition sont légitimes.

8. Clauses environnementales

La réforme prévoit deux grands types de clauses applicables à tout contrat de bail à ferme (bailleur privé et bailleur public) :

- Les clauses prévues dans la loi de 1988 pour protéger les éléments topographiques (haies, arbres, chemins...) présents sur le bien sont renforcées. Ces éléments sont également dorénavant répertoriés dans l'état des lieux ;
- Les clauses visant à lutter contre l'érosion des sols sont rendues possibles.

L'ensemble de ces clauses sont disponibles sur internet, dans la brochure du SPW Agriculture « Réforme des législations relatives au bail à ferme », Août 2019. Cette brochure est disponible sur le site du SAGEP.

9. Mise en location par des établissements publics

Ce n'est pas une nouveauté, la mise en location des biens publics se fait par voie d'adjudication. Les délais et les modalités de publicité ont été définis.

Le texte fixe les critères que les candidats doivent respecter. Ces critères d'exclusion sont au nombre de trois et s'inscrivent dans l'esprit de la réforme du bail à ferme :

► Fabriques d'église et ASBL

1. la possession par les candidats d'un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole ;
2. le respect des superficies maximales de rentabilité.
3. le respect de la législation environnementale et l'absence de dette publique dans le chef du soumissionnaire.

En plus de ces trois critères d'exclusion, la réforme prévoit des critères d'attribution qui doivent également figurer dans tous les cahiers des charges :

- l'âge du plus jeune soumissionnaire et ce en vue de privilégier l'installation des jeunes ;
- la taille de l'exploitation, afin de soutenir le caractère familial des exploitations agricoles ;
- la distance entre le bien loué et l'unité de production par rapport au bien faisant l'objet de la mise en location, pour favoriser l'agriculture et les emplois locaux.

Ces critères sont pondérés selon une méthode de calcul fixée dans un arrêté du Gouvernement wallon (*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*).

Un modèle adapté de Cahier Spécial des Charges sera disponible en ligne sur le portail de l'agriculture du Service public de Wallonie (<http://agriculture.wallonie.be>) et sur le site du SAGEP.

10. **Modernisation**

10.1. Mode de communication

Le décret prévoit une modernisation dans la transmission des documents. Dorénavant, les échanges entre les parties peuvent valablement prendre les formes suivantes :

1. le courriel daté et signé ;
2. le recommandé postal ;
3. les envois par des sociétés privées contre accusé de réception ;
4. le dépôt d'un acte contre récépissé.

10.2. Cohabitants légaux

Dans un souci de cohérence avec l'évolution de la société, le décret octroie aux cohabitants légaux les mêmes droits que ceux accordés aux conjoints.

11. Enregistrement et notification des baux

Dorénavant, chaque nouveau bail à ferme devra être officiellement enregistré auprès de l'enregistrement, accompagné de son état des lieux.

De plus, une notification via un formulaire en ligne devra être réalisée auprès de l'Observatoire du Foncier Agricole.

12. Montant des fermages

La méthode de calcul actuelle reste d'application, de même que le décret de 2016 limitant les fermages.

Par contre, de **nouvelles majorations de fermage** sont instaurées. Celles-ci visent les contrats qui s'inscrivent dans la durée, en cohérence avec l'objectif stratégique de renforcer la stabilité et la confiance des parties.

Ainsi, à partir du 1^{er} janvier 2020, les fermages des terres et des bâtiments pour les 3^e et 4^e périodes des nouveaux baux « classiques » sont majorés de 20% (P 3) et de 35% (P 4).

L'ensemble de ces évolutions sont détaillées dans la brochure suivante du SPW Agriculture, disponible sur le site du SAGEP :

Réforme des législations relatives au bail à ferme

Direction de l'Aménagement foncier rural

SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement – DDRCB – DAFoR - Août 2019

► DERNIER RAPPEL : Invitation aux séances de formation 2020

Loris Resinelli

Chères fabriciennes,
Chers fabriciens,

C'est toujours avec un très grand plaisir que nous vous communiquons les dates des trois séances de formation à destination des Fabriques d'église qui auront lieu dans notre diocèse.

Les dates programmées sont les suivantes :

- **le samedi 18 janvier 2020 de 10h à 12h à CHARLEROI**
(Home Saint-Joseph, Petites sœurs des Pauvres, Chaussée de Namur 2A, 6061 Montignies-sur-Sambre)
- **le samedi 8 février 2020 de 10h à 12h à TOURNAI**
(Séminaire de Tournai, Rue des Jésuites 28, 7500 Tournai)
- **le mardi 18 février 2020 de 19h00 à 21h00 à MONS**
(UCL Mons, Auditoire A1, Chaussée de Binche 151, 7000 Mons)

Au cours de ces formations, nous vous informerons des dernières nouveautés législatives qui impactent la gestion du temporel des cultes reconnus ainsi que des sujets plus généraux...

Spécifiquement, la nouvelle loi sur le bail à ferme et ses implications vous seront présentées.

Si vous souhaitez que des thèmes particuliers soient abordés lors de ces formations, n'hésitez pas à vous manifester avant le 31/12 par mail sagep@evechetournai.be afin de nous communiquer vos attentes.

Ces formations, en plus d'être le lieu privilégié de communication entre le SAGEP et les Fabriques d'église afin de vous tenir à jour des informations essentielles, sont également l'endroit idéal pour nouer des liens avec les fabriciens de votre région ainsi que les collaborateurs de l'Evêché et pour développer de futures collaborations fructueuses.

Au plaisir de vous y rencontrer.

▸ ASBL : retour sur la présentation du nouveau logiciel de gestion comptable

**Etienne Van Quickelberghe,
Conseiller en gestion des ASBL paroissiales, SAGEP**

Chères administratrices,
Chers administrateurs,

Vous étiez nombreux à vous déplacer ce 25 novembre 2019 pour assister à la présentation du nouveau logiciel de gestion comptable. Pour ceux qui auraient manqué cette soirée, vous trouverez ci-dessous un petit condensé d'informations utiles.

Loris Resinelli a introduit la séance par un rappel des directives diocésaines en matière de comptabilité des ASBL (décret synodal du 30/11/2013). Depuis plusieurs années, nous recommandons vivement l'intégration des caisses paroissiales dans la comptabilité de l'ASBL AOP de votre Unité Pastorale. L'explication de cette procédure a été mise en ligne sur le site du SAGEP (<http://www.diocese-tournai.be/gestion/sagep/>) dans l'onglet « Documents utiles pour les ASBL » (rubrique **Formation du 8 mai 2019**).

Afin d'aider le trésorier central de l'ASBL dans le travail de consolidation des différentes caisses de sous-sections, nous avons fait appel à M. Lucien Mathay de l'ASBL « Les Cigognes », venu nous présenter un logiciel de gestion comptable spécifique pour les ASBL paroissiales (<https://www.lescigognes.be/>).

Le site internet de cette ASBL vous fournit toutes les informations utiles concernant le logiciel (coordonnées, prix, utilisation des bénéficiaires pour des actions de bienfaisance). Sur demande, une version DEMO de ce logiciel est également disponible. Le logiciel a été conçu pour que les non-initiés aux arcanes de la comptabilité puissent gérer facilement la trésorerie de leur ASBL paroissiale. En plus d'être simple d'utilisation, il offre un confort d'utilisation indéniable et une sécurité par rapport aux simples feuilles de type Excel.

Le diaporama de la présentation est également disponible sur notre site internet (rubrique **Programme de comptabilité AOP / Conso**).

Merci encore à l'équipe des bénévoles qui nous a permis d'offrir un verre de l'amitié bien mérité après cette formation.