



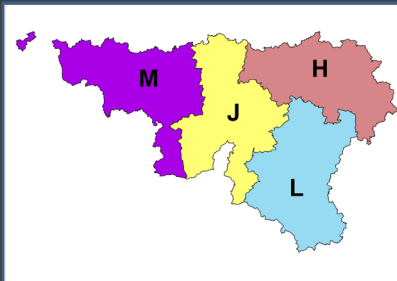
Les baux à ferme signés avec les propriétaires publics

Corentin Moreau
Direction de l'aménagement foncier rural

LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER RURAL



56



AMÉNAGEMENT
FONCIER DES BIENS
RURAUX



GÉRER

POLITIQUE
FONCIÈRE AGRICOLE



GÉRER

AMÉLIORATIONS
FONCIÈRES



SUBSIDIER

Contexte

- Réforme entrée en vigueur au 1er janvier 2020
 - ⇒ Impact sur les contrats antérieurs à la réforme
 - ⇒ Impact sur les contrats postérieurs à la réforme

1. Impact sur les contrats antérieurs à la réforme

Bail classique conclu avant le 01/01/2020

- Principe : application immédiate des nouvelles durées aux baux anciens
=> Première période d'occupation +3x9ans.

1. Impact sur les contrats antérieurs à la réforme

Bail classique conclu avant le 01/01/2020

- Principe : application immédiate des nouvelles durées aux baux anciens .
=> Première période d'occupation +3x9ans.
- Exception: si fin avant le 31 décembre 2037=> bail prolongé jusqu'au 31 décembre 2037

1. Impact sur les contrats antérieurs à la réforme

Bail classique conclu avant le 01/01/2020

- Exemples:
 - Bail de 9 ans conclu le 01/01/2000
 - Bail de 18 ans conclu le 01/01/2000

1. Impact sur les contrats antérieurs à la réforme

Bail de longue durée conclu avant le 01/01/2020

- Principe : application immédiate des nouvelles durées aux baux anciens.
=> Période de minimum 27 ans + 1x9ans.
- Exception: si fin avant le 31 décembre 2028=> bail prolongé jusqu'au 31 décembre 2028

1. Impact sur les contrats antérieurs à la réforme

Bail de longue durée conclu avant le 01/01/2020

- Exemples:
 - Bail de 27 ans conclu le 01/01/1990
 - Bail de 27 ans conclu le 01/01/2000

1. Impact sur les contrats antérieurs à la réforme

Bail de carrière conclu avant le 01/01/2020

- Principe : application immédiate des nouvelles durées aux baux anciens.
=> Fin du contrat à l'âge légal de la pension.

2. Impact sur les contrats postérieurs à la réforme

- Nouvelle procédure de soumission
- Nouveaux contrats
- Nouvelles clauses

2. Impact sur les contrats postérieurs à la réforme

2.1. Nouvelle procédure de soumission

- Obligatoire pour toute mise en location d'un bien libre

2. Impact sur les contrats postérieurs à la réforme

2.1. Nouvelle procédure de soumission

- Obligatoire pour toute mise en location d'un bien libre
- Publicité de l'avis de mise en location via divers canaux de diffusion

2. Impact sur les contrats postérieurs à la réforme

2.1. Nouvelle procédure de soumission

- Obligatoire pour toute mise en location d'un bien libre
- Publicité de l'avis de mise en location via divers canaux de diffusion
- Critères d'exclusion et d'attribution

2. Impact sur les contrats postérieurs à la réforme

2.1. Nouvelle procédure de soumission

Critères d'exclusion

3 critères cumulatifs:

- Diplôme et/ou expérience
- SAU < ou = à la SMR
- Respect des législations sociales fiscales et environnementales

=> Ajout/modification/suppression des critères d'exclusions légaux par le propriétaire public=> **Pas de possibilité**

2. Impact sur les contrats postérieurs à la réforme

2.1. Nouvelle procédure de soumission

Critères d'exclusion

Points d'attention:

- Preuves à fournir lors de la soumission vs preuves à fournir postérieurement au dépôt de la soumission
- Soumissionnaire = société simple vs autre type de société
- Liens utiles:

=> Attestations sociales : attestation de votre caisse d'assurances sociales + attestation ONSS si soumissionnaire=employeur(https://www.socialsecurity.be/site_fr/employer/infos/attests.htm)

=> Attestations fiscales: Attestation du SPF finances (https://www.aideacces.be/179-Attestation_etat_de_dettes.html)

=> Attestations environnementales : casier judiciaire (https://justice.belgium.be/fr/themes_et_dossiers/documents/demander_des_documents/extrait_de_casier_judiciaire)

2. Impact sur les contrats postérieurs à la réforme

2.1. Nouvelle procédure de soumission

Critères d'attribution

4 critères:

- Age du soumissionnaire (**max 40 points**);
- SAU (**max 20 points**);
- La proximité de l'exploitation par rapport au bien (**max 20 points**);
- La superficie de terres appartenant à tout propriétaire public exploitée par le soumissionnaire (**max 20 points**).

=> TOTAL de points maximum: **100 points**

2. Impact sur les contrats postérieurs à la réforme

2.1. Nouvelle procédure de soumission

Critères d'attribution

Points d'attention:

- Preuves à fournir lors de la soumission vs preuves à fournir postérieurement au dépôt de la soumission
- Soumissionnaire = société simple vs autre type de société
- Critère lié à la distance: indiquez au propriétaire public la parcelle la plus proche des biens remis en location

2. Impact sur les contrats postérieurs à la réforme

2.1. Nouvelle procédure de soumission

Critères d'attribution

- Modification/suppression des critères d'attribution légaux par le PP=>**NON**
- Ajout de critères d'attribution =>**OUI**
 - ⇒ 20 points maximum par critère complémentaire;
 - ⇒ 100 points maximum pour l'ensemble des critères complémentaires;
 - ⇒ Aspects qualitatifs, environnementaux ou sociaux à l'exclusion du montant du fermage;
 - ⇒ Respect du principe d'égalité et de non-discrimination: il incombe au propriétaire public de pouvoir justifier pour chaque critère, sa pertinence au regard de l'objet du marché. Le principe d'égalité est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

2. Impact sur les contrats postérieurs à la réforme

2.2. Nouveaux contrats

- Bail classique
- Bail de longue durée
- Bail de carrière
- Bail de fin de carrière
- Bail de courte durée

2. Impact sur les contrats postérieurs à la réforme

2.3. Nouvelles clauses

- Clause de congé pour vendre

=> *Maximum deux hectares ou dix pourcents d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant*

2. Impact sur les contrats postérieurs à la réforme

2.2. Nouvelles clauses

- Clauses environnementales

— Bailleurs
privés

— Bailleurs
publics

Protection de la structure paysagère			
Maintenance et entretien des éléments topographiques		Interdiction d'intervention sur les arbres, les fossés, les cours d'eau et les chemins	
Lutte contre l'érosion sur les parcelles en pente			
Pente $\geq 10\%$		Pente $\geq 15\%$	
Maintenance du taux de matière organique	Couverture permanente du sol	Maintenance d'une bande enherbée	Maintenance de la prairie permanente
Préservation du bien et de son environnement			
Maintenance de la prairie permanente	Fauche tardive sur PHBV *	Zone refuge (max 5%) sur PHBV*	Pâturage à faible charge sur PHBV*
Limitation des fertilisants et produits phytosanitaires			
Limitation fertilisants sur PHVB ** + ZC**	Limitation phytos sur PHVB* + ZC**	Limitation antiparasitaires sur PHVB*	
Pratiques menaçant le réseau hydrographique			
Protection réseau hydro sur ZC**	Interdiction drainage	Pas d'empêchement des submersions saisonnières	

Ressources

Portail agriculture SPW: agriculture.wallonie.be

[Onglet « ruralité » - « bail à ferme »](#)

→ Textes de la réforme (dont modèles, procédures, clauses types...)

→ Outils de vulgarisation

Adresse mail:

bailaferme@spw.wallonie.be



Merci de votre attention