

Bail à ferme

Contrat entre des personnes:

- des dispositions peuvent être prises sur base volontaire
- Confiance entre les parties
- En cas de litige, c'est la loi qui précise les droits et devoir des parties quant à la durée, à la gestion des terres, au renon, à la transmission du bail, aux fermages,...

Bail à ferme

- **Deux lois**

- **Loi sur le bail à ferme**

- (loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme (de 1924) et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de bien ruraux, telle que modifiée par les lois du 23 novembre 1978, du 10 mars 1983 et du 7 novembre 1988)

- **Loi limitant les fermages**

- (loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages modifiée par les lois des 19 juillet 1979, 10 mars 1983 et 7 novembre 1988)

Bail à ferme

loi sur le bail à ferme

- règle les relations entre les propriétaires et les locataires, en garantissant notamment la durée et la sécurité d'exploitation pour le preneur;
- Prévoit le prolongement de plein droit du bail, après la durée minimale de 9 ans, par périodes successives de 9 ans. Des dispositions particulières existent pour des baux de longues durées: 27 ans ou baux de carrière;
- Prévoit la définition d'une superficie maximale de rentabilité, qui empêche la reprise d'une parcelle par le bailleur pour exploitation personnelle, si l'apport de ladite parcelle à son exploitation entraîne le dépassement d'une valeur seuil, appelée superficie maximale de rentabilité (SMR).

Bail à ferme

Loi limitant les fermages

- Le fermage maximum légal
 - revenu cadastral d'une terre multipliée par un coefficient.
 - fixé pour une période de trois ans par les commissions provinciales de fermage.
- l'évolution du coefficient du fermage maximum
 - théoriquement liée au revenu de l'exploitant et de sa famille
 - Dans les faits, les parties négocient

bail à ferme

- Importance de maintenir un équilibre entre bailleurs et preneurs: ils ont des intérêts mutuels communs : stabilité, valorisation des parcelles
- Importance du faire valoir indirect en Belgique;
- Importance du foncier dans le capital agricole;
- Évolution des fermages.

Bail à ferme

| | Faire-valoir | |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Direct | Indirect |
| Wallonie (ha) | 247.881 35,0% | 460.452 65,0% |
| Région flamande (ha) | 225.050 36,6% | 389.667 63,4% |
| Sablo-limoneuse (ha) | 36,5% | 63,5% |
| Limoneuse (ha) | 33,2% | 66,8% |
| Herbagère liégeoise (ha) | 28,9% | 71,1% |
| Campine hennuyère (ha) | 33,5% | 66,5% |
| Condroz (ha) | 34,6% | 65,4% |
| Hte Ardenne (ha) | 31,2% | 68,8% |
| Fagne (ha) | 38,2% | 61,8% |
| Famenne (ha) | 35,8% | 64,2% |
| Ardenne (ha) | 40,1% | 59,9% |
| Jurassique (ha) | 42,9% | 57,1% |

Bail à ferme

| Source DGSJ recensement 2013 | Faire-valoir | |
|---------------------------------|--------------------|---------------------------|
| | Direct | Indirect |
| Brabant wallon (ha) | 21.664 ha 36,5% | 37.674 ha 63,5% |
| Hainaut (ha) | 67.893 ha 33,2% | 136.790 ha 66,8% |
| Liège (ha) | 47.491ha 31,0% | 105.834ha 69,0% |
| Luxembourg (ha) | 55.566 ha 40,0% | 83.333 ha 60,0% |
| Namur (ha) | 55.267 ha 36,3% | 96.821 ha 63,7% |

Bail à ferme

| | Sablo- limoneuse. | Limoneuse | Herbagère liégeoise | Condroz | Haute Ardenne | Herbagère (Fagne) | Famenne | Ardenne | Jura |
|-------------------------------------|----------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| Total des capitaux engagés (1000 €) | 1.372,8 | 1.422,2 | 1.049,6 | 1.388,0 | 977,7 | 1.118,3 | 1.173,2 | 1.037,9 | 1.064,9 |
| Part engagée par l'exploitant (%) | 44,0 | 43,7 | 50,9 | 50,3 | 51,2 | 53,1 | 55,1 | 57,7 | 56,9 |
| Capital foncier | 28,9 | 28,8 | 31,5 | 31,1 | 31,5 | 32,2 | 30,8 | 30,9 | 31,0 |
| Terres, améliorations foncières | 22,0 | 22,0 | 16,3 | 21,6 | 16,4 | 18,5 | 19,0 | 19,6 | 19,4 |
| Autres (bâtiments, quotas,...) | 6,9 | 6,7 | 15,2 | 9,4 | 15,1 | 13,7 | 11,8 | 11,3 | 11,6 |
| Capital d'exploitation | 15,1 | 14,9 | 19,4 | 19,3 | 19,7 | 20,9 | 24,2 | 26,7 | 26,0 |
| Cheptel vif | 6,6 | 6,4 | 11,1 | 10,4 | 11,2 | 13,1 | 16,5 | 19,7 | 18,5 |
| Cheptel mort | 5,9 | 5,9 | 7,6 | 6,8 | 7,9 | 6,9 | 6,4 | 6,0 | 6,3 |
| Capital circulant | 2,6 | 2,6 | 0,7 | 2,1 | 0,6 | 1,0 | 1,4 | 1,1 | 1,1 |
| Part engagée par les bailleurs (%) | 56,0 | 56,3 | 49,1 | 49,7 | 48,8 | 46,9 | 44,9 | 42,3 | 43,1 |

Bail à ferme

De l'avis de tous les partenaires:

- Le système a fait son temps !
 - Volonté et accord du maintien d'une législation sur le bail à ferme .
- Trouver un équilibre entre sécurité dans le temps pour les preneurs et une liberté de gestion patrimoniale des bailleurs
 - Rémunération des bailleurs dans le cadre d'une pression foncière et une volatilité des prix et des revenus agricoles
 - Rémunération des preneurs pour rencontrer les attentes en matière environnementale et de biodiversité,....

Bail à ferme

France , loi d'orientation 2006

- permet au bailleur d'inclure dans le bail des clauses «environnementales»
- Le bailleur doit être une personne morale de droit public, une association agréée de protection de l'environnement, une personne morale agréée "entreprise solidaire", une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation ;
- Limitées à certaines zones: natura2000, zones à caractère biologique ou paysager particulier, le long de cours d'eau, ...
- pas applicable en cours de bail mais bien lors d'une nouvelle convention ou lors d'une reconduction.

Bail à ferme

France: Loi d'orientation d'avenir octobre 2014

- élargit le champ de la loi de 2006 en ouvrant désormais cette possibilité **au bailleur et au preneur** qui souhaitent s'engager dans cette démarche d'y souscrire quel que soit le territoire où est située l'exploitation.

Bail à ferme

- Des accords spécifiques entre preneurs et bailleurs sont possibles sur base volontaires
- Le rôle de la loi est de rendre possible ces accords, de les baliser et de régler les issues en cas de conflits éventuels
- Ne peut se faire qu'en concertation avec tous les acteurs et en premier lieu les bailleurs et les preneurs.