



Formation «Rechercher une terre agricole pour y développer mon projet»

Module 5. Accès à la terre - propriété, location, collaboration avec Terre-en-vue

L'objectif de ce module est de donner un aperçu des différentes manières d'accéder à une terre agricole en Belgique, d'un point de vue juridique. Ces notes ne sont pas exhaustives, mais ont pour objectif de donner une vision générale.

Il existe différentes manières d'accéder à la terre :

- 1) Devenir **propriétaire** (via héritage ou acquisition)
- 2) Devenir locataire avec un **bail à ferme**, de carrière, de longue durée => de + en + rare
- 3) Devenir locataire avec un **autre contrat** => commodat, contrat précaire, de louage, de culture
- 4) Devenir **sous-locataire**
- 5) Devenir **locataire de la coopérative Terre-en-vue**.

Chaque manière présente des avantages et inconvénients, et des questions propres.

Table des matières

1) Devenir locataire avec un bail à ferme.....	3
1. Introduction.....	3
2. Comment accéder au bail à ferme ?.....	3
3. Caractéristiques du bail à ferme « classique ».....	4
Durée.....	4
Loyer.....	4
Liberté de culture.....	4
Constructions.....	4
Cession et sous-location.....	5
Droit de préemption.....	5
Fin de bail (congé, résiliation, pension et décès du preneur).....	6
4. Bail de carrière, de longue durée et de 27 ans.....	8
2) Devenir propriétaire.....	9
1. Procédure de vente.....	9
2. Frais accessoires.....	9
3. Responsabilités.....	10
4. Acquérir une terre occupée par un bail à ferme.....	11
5. Prix des terres : quel prix accepter ?.....	13
3) Devenir locataire avec un autre contrat.....	13
1. Le contrat gratuit : commodat ou contrat précaire.....	13
2. Le contrat de louage (usage mixte).....	13
3. Le contrat de culture (moins d'un an).....	14
4) Sous-location ou cession de bail.....	14
5) Devenir locataire de la coopérative Terre-en-vue.....	16
1. Critères.....	16
2. Procédure.....	16
3. Accès à la terre.....	16
4. Locataire de Terre-en-vue.....	17
Annexes (seront envoyées par mail).....	17

1) Devenir locataire avec un bail à ferme

1. Introduction

Le bail à ferme est un contrat à titre onéreux (payant) qui permet à un propriétaire de mettre un bien immobilier à disposition d'un locataire (appelé « preneur »).

Le bien immobilier peut être soit une terre, soit un bâtiment, soit un ensemble comprenant des terres et du bâti.

Le contrat de bail à ferme est régi par une loi insérée dans le code civil.

C'est une loi qui est née en 1929 et qui a évolué au fil du temps.

Il s'agit d'une loi **impérative** : elle assure trois grandes protections pour le preneur (agriculteur-locataire) :

- 1) une durée très longue (grande stabilité)
- 2) un loyer plafonné par la loi (entre 100 et 300 €/hectare/an)
- 3) une liberté culturelle.

Cependant, en tant que loi impérative, elle limite l'autonomie de la volonté (la possibilité pour les parties au contrat de déroger à la loi), même si les deux parties sont d'accord (propriétaire et locataire).

Par conséquent, le grand inconvénient est que les propriétaires sont de plus en plus réticents à l'idée de conclure un bail à ferme.

2. Comment accéder au bail à ferme ?

1. Négocier

Pour accéder à un bail à ferme, il convient de négocier :

- soit avec un **propriétaire** pour qu'il donne la terre à bail (de plus en plus rare, car les propriétaires sont de plus en plus frileux à l'idée d'octroyer un bail à ferme suite à de mauvaises expériences)

N.B. On peut être plus insidieux en occupant la terre + en faisant offre d'un fermage au propriétaire, car dans l'état actuel de la loi le bail à ferme n'est pas obligatoirement écrit et enregistré. Il suffit de prouver qu'il y a occupation et paiement (ou offre de paiement non contredite par le propriétaire).

- soit avec un **locataire** pour qu'il accepte de sous-louer ou de céder son bail (voir les conditions ci-après). *Attention, négociation fréquente d'un chapeau en cas de cession de bail. Peut être payé devant le notaire, par exemple quand il est lié au renom au droit de préemption.*

2. Remplir les conditions (article 1^{er} de la loi)

Pour que la loi sur le bail à ferme s'applique, il faut que le bien immobilier soit affecté principalement à l'exploitation agricole.

Par « exploitation agricole », on entend « exploitation de biens immobiliers en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente ».

Exclu : la sylviculture.

En réalité, il faut avoir le **statut d'agriculteur** pour devenir titulaire d'un bail à ferme.

Mais on peut être agriculteur à **titre accessoire ou complémentaire**, du moment qu'on le soit de manière « professionnelle » (on regardera les indices tels que : numéro de producteur, présence de factures d'entrées et de sorties, déclarations PAC, déclarations au recensement agricole, listing TVA, inventaires, déclarations d'impôts...) et que le bien soit affecté principalement à l'exploitation agricole.

NB. Comment obtenir le statut d'agriculteur ?

S'adresser au guichet d'entreprise et prendre un statut d'indépendant avec profession agricole.

Autrement dit : on ne peut pas bénéficier de la loi sur le bail à ferme si le bien n'est pas affecté principalement à l'exploitation agricole, par exemple s'il est principalement utilisé à des fins pédagogiques (espace-test, ferme pédagogique) plutôt qu'utilisé pour produire des biens destinés à la vente. *Dans ce cas, il est possible de négocier un « contrat de louage » (voir ci-dessous).*

3. Se réserver la preuve du bail

Nous conseillons fortement le contrat de bail **écrit**.

Un simple contrat privé suffit mais on peut le faire enregistrer auprès de l'administration ou conclure un acte authentique en passant devant le notaire (obligatoire si le propriétaire veut bénéficier d'une majoration du fermage dans le cadre des baux de 27 ans ou des baux de carrière).

Mais on peut aussi prouver l'existence d'un bail verbal :

- par le paiement d'un fermage non contesté dont on s'est réservé la preuve
- par l'offre de paiement d'un fermage (*attention à la rédaction et à la forme de cette offre!*) qui n'a pas été contredite par le bailleur dans les 6 mois
- grâce aux témoins et présomptions.

=> La loi est en principe en faveur de l'agriculteur-preneur.

3. Caractéristiques du bail à ferme « classique »

Durée

Durée de 9 ans, prolongé de manière automatique pour une deuxième période de 9 ans et puis pour des périodes de 9 ans successives.

Le bail peut se terminer pour les raisons suivantes (voir ci-dessous) :

- congé donné par le bailleur (motif principal : pour exploitation personnelle)
- résiliation du bail
- pension ou décès du preneur

Loyer

Le loyer d'un bail à ferme, appelé « fermage », est plafonné par la loi.

On se situe en moyenne à ± 200€/hectare/an (en Wallonie et à Bruxelles).

[A Bruxelles, le loyer se calcule comme suit : revenu cadastral non indexé, multiplié par le coefficient négocié tous les trois ans par la commission de fermage.]

En Wallonie, un nouveau calcul du loyer a été adopté depuis 2017 (les bases sont similaires, mais les commissions de fermage ont été abolies suite à des tensions trop fortes entre propriétaires et exploitants, ayant mené à d'importants blocages) : revenu cadastral non indexé, multiplié par le coefficient publié chaque année par le Ministère wallon de l'agriculture (fonction des régions agricoles). Ce coefficient est calculé pour 50 % en fonction de l'évolution des revenus agricoles (moyenne calculée sur 5 ans) et pour 50 % en fonction de de l'index des prix à la consommation.

Liberté de culture

Principe : liberté culturelle (l'agriculteur est libre de gérer la terre comme cela lui semble le plus approprié, le propriétaire n'a rien à lui imposer en terme de choix de ce qu'il va planter par exemple).

Exception : l'agriculteur doit cultiver les terres « en bon père de famille » et si dans le bail, certaines clauses sont prévues concernant le maintien de certains arbres ou de la fertilité du sol (très rare, mais encouragé par TEV), il doit les respecter (mais il n'y a pas de réelle sanction prévue par la loi).

Constructions

Concernant les constructions, la LBF pose de nombreuses questions d'interprétation.

Selon la loi, le preneur a le droit de construire des bâtiments et de faire des travaux et ouvrages sur le bien loué sans l'autorisation du bailleur, à condition qu'ils soient **utiles** à l'habitation ou à l'exploitation du bien loué ET qu'ils soient **conformes** à sa destination (et en accord avec les prescriptions urbanistiques bien entendu).

Le preneur peut les enlever pour autant qu'ils soient « distinctifs », c'est-à-dire qu'ils peuvent s'enlever sans altérer le reste du bien.

A la fin du bail, le preneur doit rétablir le bien dans son état originel et réparer, le cas échéant, le dommage causé.

Le preneur doit supporter les charges et impôts liées à ces constructions car il est considéré comme le propriétaire de ces constructions.

A la fin de l'occupation, il peut demander une indemnité pour la plus-value que le bien a obtenu grâce à ses constructions. L'indemnité est plus élevée si le preneur a demandé le consentement écrit du bailleur ou l'autorisation du juge de paix avant de procéder aux constructions.

Cession et sous-location

Principe : le preneur ne peut céder ses droits ou sous-louer le bien sans l'accord du bailleur.

Exceptions :

- les échanges ne sont pas considérés comme de sous-locations (les échanges se font entre preneurs et doivent porter sur la culture des biens loués, le titulaire du bail à ferme reste le même vis-à-vis du bailleur)

- la sous-location aux descendants

- la cession privilégiée (aux descendants) : Si le preneur notifie au bailleur qu'il a cédé son bail à ses descendants, le bail est renouvelé de plein droit : une nouvelle période de 9 ans commence.

Le bailleur peut faire opposition à cette cession (privilégiée) mais il doit avoir des motifs sérieux :

- *il avait notifié un congé valable avant la cession*

- *il prévoit une exploitation personnelle (ou par ses descendants) dans les 5 ans*

- *injures graves ou actes d'hostilité du cessionnaire (celui à qui le locataire a cédé son bail)*

- *condamnation du cessionnaire (celui à qui le locataire a cédé son bail) pour actes qui ébranle la confiance du bailleur*

- *le cessionnaire n'a pas la capacité professionnelle requise ou ne dispose pas des moyens matériels nécessaires*

- *pour un bien appartenant à des administrations publiques : intention de louer le bien à des fins d'intérêt général dans les 5 ans.*

Fin de bail (congé, résiliation, pension et décès du preneur)

1) Congé

Art. 6 – congé possible A TOUT MOMENT si et seulement si :

1° terrains à bâtir au moment du bail déclarés tels dans le bail (3 mois de préavis, avec respect de la récolte)

2° terrains à bâtir au moment du congé

3° terrains à destination industrielle

4° terrains à bâtir ou à destination industrielle

5° terrains qui avant la conclusion du bail, ont été expropriés

6° expropriation après la conclusion du bail.

+ Parcelle familiale de 20 ares contiguë à l'habitation.

Art. 7 – congé possible A L'EXPIRATION DE CHAQUE PERIODE DE 9 ANS si et seulement si motif sérieux :

1° exploitation personnelle ou cession familiale

2° l'intention de joindre les parcelles à d'autres parcelles louées à autre preneur – pour autant que ne

mette pas en cause la viabilité

3° l'échange de parcelles

4° la division de l'exploitation – pour autant que ne mette pas en cause la viabilité

5° modification familiale du preneur qui compromet l'exploitation

6° dépréciation du bien loué en raison d'une négligence grave

7° des injures graves

8° condamnation du preneur

9° affectation des parcelles par des administrations publiques à des fins d'intérêt général

10° terrains à bâtir ou à destination industrielle.

Exemples de jurisprudence pour les 5°-8° (contradictoire!):

- *a été considéré comme juste motif de congé : l'épandage d'une quantité considérable de fientes de volaille, donnant lieu à une augmentation sensible des résidus de nitrates¹.*
- *N'ont pas été considérés comme justes motifs de congé : un dépôt de fumier contraire à la législation en vigueur, ni la condamnation pénale d'un preneur du chef d'infraction urbanistique liée à l'agrandissement non autorisé d'un hangar.²*

Art. 8 - congé possible A TOUT MOMENT après les deux premières périodes de 9 ans :
pour exploitation personnelle ou cession familiale.

Qu'est-ce que le « congé pour exploitation personnelle » ?

Conditions dans le chef du bénéficiaire du congé (propriétaire ou descendant)

1. Age : le bénéficiaire du congé doit avoir moins que 65 ans

2. Le bénéficiaire doit être le bailleur ou son conjoint ou ses descendants ou les descendants de son conjoint ou les conjoints de ses descendants.

3. Aptitude

Le bénéficiaire doit être « apte » :

- soit être titulaire d'un diplôme agricole

- soit être exploitant agricole (ou l'avoir été pendant au moins 1 an durant les 5 dernières années)

- soit participer activement à une exploitation agricole

4. L'exploitation personnelle doit être effective et continue pendant au moins 9 ans (calculé à partir du début de l'occupation par le bénéficiaire du congé)

5. Profession à titre principal ?

Quand le preneur à qui on donne congé exerce sa profession à titre principal, l'exploitation du bénéficiaire doit alors constituer une partie prépondérante de son activité professionnelle (*le terme prépondérant n'est pas clairement défini*).

6. Le futur exploitant ne doit pas dépasser les **superficies maximales** fixées par arrêté royal.

NB. Cette disposition est provisoirement caduque, car les superficies n'ont pas été mises à jour.

La « forme » du congé

Le congé doit indiquer clairement les motifs + préciser qu'à défaut d'acquiescement écrit dans les 30 jours, le bailleur en poursuivra la validation devant le juge de paix (JDP).

Quid si le motif du congé n'est pas réalisé ?

Si l'exploitation personnelle n'est pas réalisée, le preneur à qui on a donné congé peut demander l'invalidation du congé devant le JDP.

Validation par le JDP :

- le JDP vérifie si les motifs sont sérieux et fondés

- si le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le congé ne peut être validé que si l'exploitation de la personne indiquée dans le congé constitue une partie prépondérante de son activité agricole

- Si le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le JDP peut refuser de valider le congé

1 JP. Zelzate, 23 octobre 2003, *Rev.dr.rur.*, 2004, pp.153-154 ; *J.J.P.*, 2005, pp.421-423.

2 Civ. Dinant, 2 novembre 2005, *J.L.M.B.*, 2009, liv.4, p.164.

lorsque celui-ci a pour conséquence de porter la superficie totale exploitée de l'entreprise agricole du futur exploitant au-delà de la superficie maximale fixée par le roi. *Superficie établie par AGW du 5 février 2009 (valable pour 5 ans): entre 70 et 135 ha selon les régions.*
- Le congé est considéré comme inexistant si le preneur est laissé en possession du bien loué.

Conséquences ?

Réintégration des lieux + Dommages et intérêts si pas d'exploitation personnelle par le bénéficiaire du congé dans les 6 mois du congé et pendant 9 ans.

2) Résiliation

Le bailleur peut faire résilier le bail à tout moment si le preneur, selon les termes de la loi :

- « ne garnit pas le bien rural des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation » (raison : garantie de solvabilité + protection de la LBF justifiée par une exploitation personnelle)
- « abandonne la culture »
- « ne cultive pas en bon père de famille »
- « emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée »
- « s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur ».

Exemples de jurisprudence pouvant mener à une résiliation du bail:

- s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur.
- *le preneur a vendu tout l'équipement de la ferme, faisant ainsi disparaître toute garantie de solvabilité³ / attention, ce n'est pas considéré comme une faute provoquant un dommage au bailleur si la vente est due à des difficultés financières*
- *le preneur est accaparé par l'exercice d'une autre profession et ne fréquente plus le bien loué que de manière sporadique, abandonnant le travail des terres à la main d'œuvre salariée et quand il n'a plus d'équipement ni bête dans le bâtiment (perte de garantie de solvabilité).⁴*
- *le preneur affecte son exploitation à un manège de chevaux⁵*
- *le preneur arrivé à la pension qui en a averti son bailleur et qui est présumé avoir cessé ses activités, car on peut en déduire une sous-location illicite⁶*
- *une sous-location illicite, pour autant qu'elle occasionne un dommage au bailleur⁷*
- *le preneur exerce son droit de préemption lors de la vente alors qu'il sait qu'il ne pourra pas payer le prix de vente (abus de droit)⁸*
- *le preneur n'exploite plus de manière personnelle, mais recourt de manière quasiment systématique aux contrats de culture sans assurer les travaux de préparation et de fumure (but spéculatif).⁹ Faire attention si vous avez un contrat de culture auprès d'un preneur !*

3) Pension du preneur

Si le preneur a atteint 65 ans + qu'il bénéficie d'une pension + qu'il n'a pas de repreneur, le bailleur peut mettre fin pour exploitation personnelle ou pour cession/aliénation.

Remarque : intéressant, mais comment prouver que le preneur a pris sa retraite ?

4) Décès du preneur

Principe : le bail continue au profit des héritiers.

Le bailleur ne peut donner congé aux héritiers que s'il s'en est réservé le droit dans le bail + si l'héritier ne laisse aucun conjoint survivant ni descendant.

3 Civ. Audenaerde, 16 septembre 1998, *Rev.dr.rur.*, 1999, pp.46-54.

4 J.P. Roulers, 16 décembre 1994, *R.W.*, 1996-1997, pp.660-662 ; Civ. Tournai, 3 décembre 2002, *J.L.M.B.*, 2003, p.1418.

5 Civ. Audenaerde, 16 septembre 1998, *Rev.dr.rur.*, 1999, pp.46-54.

6 J.P. Tournai, 9 novembre 1994, *Rev.dr.rur.*, 1996, pp.319-321.

7 J.P. Tournai, 27 décembre 1995, *Rev.dr.rur.*, 1996, pp.62-65.

8 Civ. Namur, 28 juin 2002, *Rev.dr.rur.*, 2004, pp.110-114.

9 J.P. Mons, 6 juin 2001 confirmé par Civ. Mons, 6 mars 2002, *J.L.M.B.*, 2002, pp. 1465-1466 ; Le bail et la jurisprudence de la Cour de cassation, Larcier, 04/2004, Vol.71, pp.219-220.

Droit de préemption

Le preneur et ses descendants jouissent d'un droit de préemption, c'est-à-dire qu'il a une priorité sur le candidat-acheteur, s'il s'aligne sur le prix proposé.

Concrètement :

1. En cas de vente privée :

Le notaire notifie le compromis d'acquisition au preneur.

Une fois que le vendeur a notifié la vente au preneur, il ne peut pas se rétracter.

Le preneur peut exercer son droit de préemption **dans le mois**.

- **S'il l'exerce**, il dispose d'un mois après son acceptation pour régler le prix. Dans ce cas, il ne peut revendre le bien dans les 5 ans (sauf à son conjoint et descendants), sinon il doit une indemnité au vendeur. *MAIS la limite au droit de vente ne vaut pas si le preneur qui a fait usage de son droit de préemption retrouve un acheteur qui lui garantit dans l'acte de vente une durée de bail effective de 9 années : l'acheteur s'engage à lui louer le terrain pendant au moins 9 ans.*

- **S'il ne l'exerce pas**, le vendeur peut vendre à l'acquéreur prévu, aux conditions indiquées dans l'acte.

- **Si la vente n'a pas eu lieu après un an**, le vendeur doit à nouveau notifier avant de pouvoir vendre.

Lorsqu'il y a vente, le prix est notifié au preneur.

2. En cas de vente publique :

On demande au preneur s'il veut exercer son droit de préemption au prix de la meilleure offre.

Il doit donner sa réponse dans les 10 jours.

Ensuite, la procédure est similaire à celle applicable en cas de vente privée.

Remarques :

- **Cession du droit de préemption** : le preneur peut céder son droit de préemption à un tiers pour qu'il l'exerce pour lui (ex. TEV). Dans ce cas, si le tiers acquiert la terre pour le preneur, le bail est renouvelé au profit du preneur à la date d'anniversaire de son bail, qui suit la date d'acquisition par le tiers. Le preneur ne peut céder l'exploitation du bien à d'autres personnes que ses proches (conjointes et descendants) pendant 9 ans minimum à partir de cette date. Sinon, il est redevable de 50 % du prix de vente au vendeur.

- **Non respect du droit de préemption** : dans ce cas, le preneur peut soit prendre la place de l'acheteur, soit recevoir une indemnité de 20 % du prix de vente. Action à intenter dans les 3 mois.

- **Renom au droit de préemption** : le preneur ne peut renoncer à son droit de préemption avant la signature d'un bail. Quand le bail est en cours, le preneur peut y renoncer via acte authentique (renom à signer devant notaire, voir ci-dessus).

- **Grand problème du droit de préemption** : le locataire ne connaît pas l'identité de l'acheteur. Du coup, il ne sait pas s'il a intérêt ou non d'user de son droit de préemption (si l'acheteur est agriculteur, il risque de recevoir un congé pour exploitation personnelle dans les 3 ans).

- **Respect du bail en cours** : L'acheteur doit respecter le bail en cours, mais il peut donner congé pour les mêmes motifs (ex : congé pour exploitation personnelle).

4. Bail de carrière, de longue durée et de 27 ans

A côté du bail à ferme « classique », décrit ci-dessus, la loi sur le bail à ferme a prévu quelques « alternatives », afin d'encourager les propriétaires à mettre leurs terres en location (modification législative de 1988).

1) Le bail de carrière :

- durée : minimum 27 ans, jusqu'au 65 ans de l'agriculteur (doit être conclu avant 38 ans).
- fin automatique : si le propriétaire ne met pas fin au bail, il est reconduit d'année en année.
- loyer : 2 x plus élevé que le loyer normal, si contrat est signé devant le notaire.
- le preneur ne bénéficie pas de la cession privilégiée, mais il a un droit de préemption.

2) Le bail de longue durée

Le bail de longue durée est un bail « classique », dont la première période est plus longue, ce qui permet au propriétaire d'obtenir un loyer plus élevé si le contrat est signé devant le notaire.

- durée de la première période: minimum 18 ans
- loyer majoré en fonction de la durée de cette première période, si contrat signé devant notaire.

3) Le bail de 27 ans

La loi n'est pas très claire par rapport à ce bail de 27 ans. Cette loi date de 1988, il y a donc à peine plus de 27 ans, ce qui n'a pas encore permis à la jurisprudence de clarifier la loi.

Le bail de 27 ans est une sorte de bail « classique » dont la première période est plus longue (voir bail de longue durée), mais il y a aussi des similitudes avec le bail de carrière.

- durée : minimum 27 ans
- loyer majoré si contrat signé devant notaire
- fin non automatique, il faut que le propriétaire donne congé pour exploitation personnelle ou pour volonté de vendre le bien (congé tout à fait spécifique au bail de 27 ans).
- le preneur ne bénéficie pas de la cession privilégiée, mais il a un droit de préemption.

2) Devenir propriétaire

L'on peut devenir propriétaire soit en acquérant un bien mis en vente, soit par héritage. Plusieurs questions peuvent se poser et nous attirons ici votre attention sur différents points.

1. Procédure de vente

En principe, la procédure de vente se déroule en trois parties :

1) Etape de négociation : on s'accorde sur le prix et le bien (surface exacte).

On peut éventuellement négocier également un délai pour la vente (promesse d'achat/promesse de vente) ou des conditions d'engagement (ex. l'obtention d'un prêt bancaire).

2) Compromis de vente : 1^{er} passage devant notaire. Attention, on dit que le compromis vaut vente, car il y a accord sur le prix et sur le bien. A moins d'avoir prévu des clauses suspensives de la vente (des conditions qui font que la vente ne se réalise pas) : par exemple, l'obtention d'un prêt bancaire. La signature du compromis permet simplement au notaire d'effectuer les recherches relatives au bien (historique des propriétaires, recherches cadastrales etc).

3) Signature de l'acte de vente (au maximum 4 mois après le compromis).

La signature de l'acte marque le changement de propriétaire et notamment le moment à partir duquel le nouveau propriétaire est redevable de l'impôt foncier : le précompte immobilier

Ne pas confondre « option d'achat/de vente » et « compromis !

- « **option de vente** » ou « **offre d'achat** » ou « **promesse unilatérale d'achat** » : le **candidat-acquéreur** promet d'acheter à un prix qu'il détermine. Pendant le temps de l'option (le délai doit être déterminé), l'acquéreur est définitivement lié et il ne peut plus se rétracter (changer d'avis, revenir en arrière) si le propriétaire accepte l'offre (il se réserve le droit de refuser). Si le propriétaire accepte (on dit qu'il « lève l'option »), la vente est conclue. Concrètement, le compromis est directement signé et la signature de l'acte de vente suivra dans les 4 mois.
Prudence donc, quand on vous propose de signer une option de vente !

- « **option d'achat** » ou « **offre de vente** » ou « **promesse unilatérale de vente** » : Le **propriétaire** promet de vendre son bien à un prix déterminé. Pendant le temps de l'option (le délai doit être déterminé), le propriétaire est définitivement lié, et il ne peut plus vendre à une autre personne, mais le candidat-acquéreur n'a pas l'obligation d'acquérir. Si le candidat-acquéreur accepte d'acquérir (on dit qu'il « lève l'option »), la vente est conclue. Concrètement, le compromis est directement signé et la signature de l'acte de vente suivra dans les 4 mois.

- « **compromis de vente** » : on dit que « compromis vaut vente ». En effet, le compromis est l'acte dans lequel la vente est précisée : le bien et le prix sont déterminés. Les signataires (vendeur et acquéreur) ne pourront plus se rétracter (changer d'avis), à moins d'une clause clairement énoncée (on signe souvent un compromis avec clause suspensive d'obtention d'un prêt bancaire par exemple). Dans les 4 mois de la signature du compromis, on passe l'acte de vente. Le délai de 4 mois permet au notaire d'effectuer des recherches historiques et administratives sur le bien. Souvent, le compromis précise la sanction en cas de non-paiement du prix dans ce délai.

2. Frais accessoires

On appelle « frais accessoires » : les frais qu'il faut compter en plus du prix négocié pour le terrain. Il s'agit :

- des droits d'enregistrement : impôts relatifs aux ventes d'immeuble (12,5 % à Bxl et en Wallonie)
- des frais de notaire : frais relatifs aux recherches notariales effectuées (5 % à Bxl et en Wallonie).

Lorsqu'on négocie un prix d'acquisition, il faut donc être conscient qu'il va falloir **ajouter 17,5 %** du prix total pour les frais accessoires.

!! Attention, ces frais sont encore plus élevés dans le cadre d'une **vente publique**. Les frais sont alors calculé par tranches, cela dépend fortement du prix total.

Une vente publique, kesako ?

Une vente publique est le contraire d'une vente « de gré à gré » (privée) : c'est une vente aux enchères, soit de la volonté du propriétaire, soit parce qu'il y est contraint (ex : faillite).

La vente est organisée dans un lieu public, souvent dans la salle des ventes d'un tribunal.

La vente est annoncée publiquement, par affichage sur le bien vendu, dans des journaux, sur internet et dans d'autres lieux publics.

Toute personne intéressée peut assister à une vente publique.

Attention, si on lève la main pour annoncer un prix, on s'engage sur le prix proposé. Si on n'est pas capable de payer le prix, on peut être pénalement sanctionné pour « folle enchère ». Dans le paiement du prix, il faut considérer les frais accessoires, qui sont plus élevés que dans une vente « de gré à gré » (privée). Il faut bien se renseigner pour faire ses calculs.

3. Responsabilités

Il est utile de rappeler que devenir propriétaire, c'est être responsable du patrimoine que l'on acquiert. Pour donner les deux exemples les plus importants :

- Le paiement du précompte immobilier

Le précompte immobilier est l'impôt relatif à l'immobilier détenu en propriété.

En Wallonie et à Bruxelles, le précompte immobilier s'élève à **1,25 % du revenu cadastral indexé**, montant auquel il faut ajouter les centimes additionnels pour la province et la commune dans laquelle se situe le bien (très variable).

- La pollution du sol

[A Bruxelles : il faut se référer à « l'ordonnance sol » du 5 mars 2009, applicable depuis le 1^{er} janvier 2010. Lorsqu'on acquiert un terrain, il est important d'exiger l'attestation du sol, qui permet de connaître l'historique de la pollution du sol. C'est important car la responsabilité de la pollution est en cascade : d'abord l'auteur de la pollution, puis l'exploitant, puis le propriétaire.]

En Wallonie : il faut se référer au décret relatif à la gestion des sols du 5 décembre 2008. Le même mécanisme est en vigueur : la responsabilité de la dépollution incombe d'abord à l'auteur de la pollution, sinon à l'exploitant, sinon au propriétaire.

4. Acquérir une terre occupée par un bail à ferme

Si vous acquérez une terre sur laquelle il y a un bail à ferme, la situation sera différente selon que :

* **Le locataire est en début de bail** (1ère ou 2ème période de 9 ans) : possibilité de donner congé pour exploitation personnelle à la fin de chaque période, moyennant un préavis entre 2 et 4 ans avant la fin de la période

* **Le locataire est en période indéterminée** (cas le plus fréquent) : possibilité de donner congé pour exploitation personnelle à tout moment, moyennant un préavis entre 3 et 4 ans.

* **Si le locataire bénéficie d'un bail de carrière** : en tant que propriétaire, on ne retrouve le bien qu'à la fin de la carrière de l'agriculteur (65 ans).

* **Si le locataire bénéficie d'un bail de 27 ans** : en tant que propriétaire, on ne retrouve le bien qu'à la fin des 27 ans, avec un congé donné pour exploitation personnelle, moyennant un préavis entre 3 et 4 ans. Sinon, la loi n'est pas très claire quant au fait de savoir si on repart dans un bail « classique » (9 ans).

Qu'est-ce que le « congé pour exploitation personnelle » ? (Rappel)

Conditions

1. Age : le bénéficiaire du congé doit avoir moins que 65 ans

2. Le bénéficiaire doit être le bailleur ou son conjoint ou ses descendants ou les descendants de son conjoint ou les conjoints de ses descendants.

3. Aptitude

Le bénéficiaire doit être « apte » :

- soit être titulaire d'un diplôme agricole

- soit être exploitant agricole (ou l'avoir été pendant au moins 1 an durant les 5 dernières années)

- soit participer activement à une exploitation agricole

4. L'exploitation personnelle doit être effective et continue pendant au moins 9 ans (calculé à partir du début de l'occupation par le bénéficiaire du congé)

5. Profession à titre principal ?

Quand le preneur à qui on donne congé exerce sa profession à titre principal, l'exploitation du bénéficiaire doit alors constituer une partie prépondérante de son activité professionnelle (*le terme prépondérant n'est pas clairement défini*).

6. Le futur exploitant ne doit pas dépasser les **superficies maximales** fixées par arrêté royal.

NB. Cette disposition est provisoirement caduque, car les superficies n'ont pas été mises à jour.

La « forme » du congé

Le congé doit indiquer clairement les motifs + préciser qu'à défaut d'acquiescement écrit dans les 30 jours, le bailleur en poursuivra la validation devant le juge de paix (JDP).

Quid si le motif du congé n'est pas réalisé ?

Si l'exploitation personnelle n'est pas réalisée, le preneur à qui on a donné congé peut demander l'invalidation du congé devant le JDP.

Validation par le JDP :

- le JDP vérifie si les motifs sont sérieux et fondés

- si le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le congé ne peut être validé que si l'exploitation de la personne indiquée dans le congé constitue une partie prépondérante de son activité agricole

- Si le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le JDP peut refuser de valider le congé lorsque celui-ci a pour conséquence de porter la superficie totale exploitée de l'entreprise agricole du futur exploitant au-delà de la superficie maximale fixée par le roi. *Superficie établie par AGW*

du 5 février 2009 (valable pour 5 ans): entre 70 et 135 ha selon les régions.

- Le congé est considéré comme inexistant si le preneur est laissé en possession du bien loué.

Conséquences ?

Réintégration des lieux + Dommages et intérêts si pas d'exploitation personnelle par le bénéficiaire du congé dans les 6 mois du congé et pendant 9 ans.

Exercice du droit de préemption ? (Rappel)

Attention, le titulaire d'un bail à ferme peut aussi exercer son droit de préemption lors de la vente, c'est-à-dire qu'il a priorité sur l'acquéreur s'il est prêt à mettre le même prix.

Concrètement, cela fonctionne ainsi :

- le notaire notifie au titulaire du bail à ferme, le compromis de vente qui a été signé entre le propriétaire et l'acquéreur
- le titulaire du bail à ferme dispose d'un délai d'1 mois pour dire s'il exerce son droit de préemption au même prix que l'acquéreur.
- s'il exerce son droit, c'est lui qui a la priorité et le bien doit impérativement lui être vendu.

Pour se prémunir de l'exercice d'un droit de préemption, il est possible de négocier un renom au droit de préemption. Pour être effectif le renom doit être acté par acte authentique (devant le notaire). Par conséquent, nous conseillons de conclure le renom devant le notaire, au moment du compromis (souvent nécessaire de proposer un « chapeau »). Les notaires qui exercent en milieu rural sont habitués à ces pratiques, même s'ils ne les cautionnent pas nécessairement.

Le « chapeau », kesako ?

Souvent, si vous souhaitez reprendre le bail à ferme dont bénéficie un autre preneur, il faudra négocier une cession de bail.

Cette cession est négociée contre une indemnité appelée « chapeau ».

Le paiement d'un chapeau à l'ancien preneur comme condition de cession est considéré comme légal.

Parfois, c'est le propriétaire qui réclame un chapeau pour donner priorité à tel preneur dans la cession du bail. En effet, il faut en principe l'autorisation du bailleur pour céder un bail. Toutefois, dans ce cas, il faut savoir que le chapeau est considéré comme illégal parce que contraire à la loi limitant les fermages (cour de cassation).

Souvent, le paiement du chapeau permet de compenser le prix d'une terre occupée, pour lui donner la valeur d'une terre « libre d'occupation » (sans bail à ferme). Il faut savoir que le chapeau peut aller jusqu'à 5.000€/hectare, voire même 10.000€. Mais il ne faut certainement pas payer de chapeau si l'accès au bail comporte des incertitudes (par exemple, en fonction de l'intention des propriétaires).

Le chapeau payé au propriétaire (illégal) compense les fermages considérés par les bailleurs comme très limités.

5. Prix des terres : quel prix accepter ?

Cette question est évidemment discutable et nous ne tenterons pas d'y répondre.

Nous souhaitons toutefois attirer l'attention sur ce point, car si vous souhaitez acquérir une terre, il est bon d'avoir quelques réflexes.

Le prix sera celui sur lequel vendeur et acquéreur se mettront d'accord. Il n'y a pas de limite légale, car en Belgique, la vente de terres est totalement libéralisée.

Toutefois, le prix dépendra de nombreux facteurs, qui impliquent une plus grande ou une moindre concurrence entre acquéreurs, ce qui influence inévitablement les prix.

Faites toutefois attention aux rumeurs souvent erronées qui circulent à propos des prix.

Facteurs

Sans vouloir être exhaustif, voici une liste de différents facteurs dont vous pouvez tenir compte :

- qualités de la terre % à votre projet (couche labourable, exposition, drainage, fertilité, pente, etc.)=> *plus la terre correspond à ce que vous cherchez, plus vous serez prêt à accepter un prix élevé mais attention à rester dans les prix du marché.*
- proximité de la zone à bâtir ? (+value)
- superficie du lot vendu ? (+ il est grand, + la valeur est proportionnellement importante)
- présence d'un bail à ferme ? (-value).

Conseil : contacter deux ou trois notaires

Contactez deux ou trois notaires de la région dans laquelle la terre est située. Vous pourrez leur demander à quel prix il a effectué ses 5 dernières ventes pour des terres similaires. Vous pourrez ainsi savoir si le prix demandé par le vendeur/le prix que vous proposez se situe dans les prix régulièrement pratiqués dans la région.

3) Devenir locataire avec un autre contrat

Etant donné que le bail à ferme est difficile à négocier, d'autres types de contrat se développent de plus en plus. On se base sur les conditions d'existence du bail à ferme pour développer des contrats qui a contrario, n'entrent pas dans ces conditions.

Il y a notamment les contrats suivants :

1. Le contrat gratuit : commodat ou contrat précaire

Une des conditions pour qu'il y ait un bail à ferme, est de **payer un loyer**.

A contrario, si aucun loyer n'est payé, on peut conclure un contrat gratuit, qui n'entre pas dans le cadre de la loi sur le bail à ferme.

Deux possibilités :

- un commodat, qui permet de fixer une durée fixe pour le contrat
- un contrat précaire, qui permet au propriétaire de renoncer au contrat à tout moment (avec le respect de la récolte).

En attendant une réforme de la loi sur le bail à ferme, nous conseillons fortement de recourir au commodat.

2. Le contrat de louage (usage mixte)

Une autre condition pour qu'il y ait un bail à ferme, est d'affecter la terre principalement à une activité de **production destinée à la vente**.

A contrario, s'il ne s'agit pas de l'objet principal du contrat (par exemple, si le but est principalement pédagogique avec une activité de production annexe/marginale), on peut conclure un simple contrat de louage, qui n'est pas soumis à la loi sur le bail à ferme.

3. Le contrat de culture (moins d'un an)

La loi prévoit que ne sont pas soumises à la loi sur le bail à ferme

« 2° les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'exploitant de terres et de pâturages, après avoir effectué les travaux de préparation et de fumure, en accorde, contre paiement, la jouissance à un tiers pour une culture déterminée. »

C'est ce qu'on appelle communément « le contrat de culture » ou le « bail saisonnier ».

Cette exception est souvent utilisée pour tenter d'échapper à la loi sur le bail à ferme.

Il faut toutefois que les 5 conditions soient respectées :

- 1) une durée inférieure à un an : des contrats successifs sont requalifiés en un bail à ferme
- 2) l'exploitant de terres : ce type de contrat n'est possible que si le propriétaire est un agriculteur
- 3) des travaux de préparation : l'exploitant doit préparer la terre
- 4) il faut un paiement
- 5) il faut une culture déterminée.

=> En réalité, en tant que porteur de projet, si un propriétaire vous propose des contrats de culture successifs, vous ne prenez pas beaucoup de risque, car vous pourrez éventuellement revendiquer un bail à ferme par la suite.

4) Sous-location ou cession de bail

Situation : il s'agit de négocier avec un locataire (bénéficiaire d'un bail), pour qu'il sous-loue le bien ou qu'il vous cède son bail (encore mieux). S'il sous-loue, c'est lui qui reste responsable vis-à-vis du propriétaire, tandis que s'il vous cède le bail, c'est vous qui devenez le nouveau locataire.

2 points d'attention à avoir pour négocier une sous-location ou une cession de bail :

1) En principe, la sous-location est interdite sans l'accord du propriétaire. La cession, par définition, nécessite évidemment son accord.

A savoir : le propriétaire a très peu de moyens juridiques pour s'attaquer à une sous-location conclue sans son accord.

Il est toutefois utile d'avoir un accord du propriétaire et un contact avec lui, notamment si celui-ci décide de vendre le bien.

2) Dans la pratique, il faudra souvent négocier un « chapeau » (montant en noir).

La loi interdit le paiement d'un chapeau au propriétaire (ce serait contraire à la limitation des fermages) mais le paiement d'un chapeau au locataire n'est pas considéré comme illégal.

Le chapeau, kesako ?

Voir ci-dessus (p.5).

!!! A penser dès que vous avez accès à un terrain !!!

- Contracter une assurance (grêle, dégât des eaux...)

- Vous inscrire en BIO auprès d'un organisme certificateur (ex : Certisys), car la conversion d'une parcelle demande un délai de 2 ans.

5) Devenir locataire de la coopérative Terre-en-vue

Terre-en-vue est une coopérative citoyenne, qui a pour but de faciliter l'accès à la terre pour des porteurs de projets durables.

1. Critères

Les projets et porteurs de projet soutenus par Terre-en-vue répondent aux critères suivants :

Au préalable : le projet est suffisamment mûr et le porteur de projets est suffisamment formé au métier d'agriculteur.

En outre :

Le projet est:

- 1) nourricier
- 2) respectueux de l'environnement (terre, biodiversité...)
- 3) inscrit dans des circuits de proximité
- 4) à taille « humaine »
- 5) professionnel, viable et transmissible
- 6) avec un haut degré d'autonomie.

Le porteur de projet est:

- 1) en lien fort avec la communauté locale, réseau social
- 2) ouvert au dialogue avec Terre-en-vue
- 3) a une intention de professionnalisme.

2. Procédure

En tant que porteur de projet, quand et comment pouvez-vous contacter Terre-en-vue ?

1) Prise de contact : par mail, via le site internet ou par téléphone.

L'équipe de Terre-en-vue prend note du projet.

Si le projet n'est pas suffisamment mûr ou le porteur de projets pas suffisamment formé, l'équipe renvoie le porteur de projet vers des partenaires de Terre-en-vue : formations, conseillers...

Terre-en-vue prend note de toutes les prises de contact de manière à permettre aux porteurs de projet de revenir plus tard.

2) Questionnaire

Si le projet a l'air suffisamment mûr, un questionnaire est envoyé au porteur de projet, ce qui permet d'en savoir plus sur le projet.

Si le porteur de projet se trouve face à une opportunité d'acquisition qui a l'air intéressante, l'équipe prend le temps de rencontrer le porteur de projet pour approfondir les questions et analyser l'opportunité.

3) Bases de données

Les contacts restent dans notre base de données afin d'assurer un suivi.

3. Accès à la terre

Terre-en-vue peut faciliter l'accès à la terre de trois manières :

- soit via une acquisition de terres par la coopérative :

Dans ce cas, le porteur de projet est invité, avec le soutien de Terre-en-vue à activer son réseau social pour trouver des coopérateurs dédiés au projet. Le porteur de projets s'engage à présenter son projet et à s'impliquer personnellement, avec le soutien d'un groupe local. Un contrat de

collaboration est signé entre le porteur de projets et la coopérative pour cette période d'acquisition. Jusqu'à présent, la coopérative n'a jamais acheté de terres sans avoir au préalable, un porteur de projets. Il se peut que cela arrive à l'avenir et la coopérative organisera alors un appel à projets.

- soit via une mise en contact avec des propriétaires (intermédiation) :

Dans ce cas, le porteur de projets est mis en contact avec des propriétaires, qui ne souhaitent pas vendre leur terre, mais les mettre à disposition d'un projet. TEV peut alors aider à la négociation et à la rédaction du contrat. Elle peut aussi aider les propriétaires à réaliser des appels à projets.

- soit via l'accompagnement à la transmission de fermes :

Terre-en-vue souhaite développer des outils, avec le soutien d'autres partenaires, pour faciliter le contact entre cédant et repreneur de fermes. En effet, de nombreux agriculteurs âgés, qui n'ont pas de repreneur dans leur famille, n'anticipent pas la remise de la ferme et deviennent alors la cible des spéculateurs ou des agriculteurs plus « gros ». Terre-en-vue souhaite que ces petites fermes puissent être maintenues et transmises à une nouvelle génération d'agriculteurs, même en dehors du cadre familial.

Terre-en-vue a participé à un réseau européen sur la question, afin de s'inspirer des initiatives qui existent dans d'autres pays limitrophes.

4. Locataire de Terre-en-vue

En cas d'acquisition, la coopérative Terre-en-vue inscrit une « servitude environnementale » dans l'acte de propriété. La servitude comporte 8 clauses de respect des terres.

=> Voir annexe pour les détails.

En outre, un contrat de confiance est signé entre Terre-en-vue et l'agriculteur, pour la mise à disposition des terres. Ce contrat précise :

- le périmètre du bien mis à disposition
- les obligations de l'agriculteur (loyer, implication dans la coopérative)
- les obligations de la coopérative
- les conditions de fin de contrat.

=> Voir annexe pour les détails.

Annexes (seront envoyées par mail)

1. Guide des contrats-types.
2. Servitude environnementale.
3. Contrat de confiance de Terre-en-vue.