

## La loi sur le bail à ferme s'adapte en Wallonie



La loi sur le bail à ferme n'avait pratiquement pas été revue depuis 1969 - © Tous droits réservés

*Carl Defoy*

*Publié le vendredi 12 janvier 2018 à 05h00*

La loi sur le bail à ferme qui lie propriétaires et exploitants agricoles date pour l'essentiel de 1969. Elle cadenasse les conditions de rupture d'un bail. Au point qu'une terre peut se transmettre entre des générations de locataires sans que le propriétaire ou ses héritiers puissent rompre le contrat. Cette situation finit par entraver le développement de l'agriculture. Et ça doit changer, promet le ministre wallon de l'Agriculture.

### **Newsletter info**

Recevez chaque matin l'essentiel de l'actualité.

### **Négociations ardues**

Le changement se profile mais en concertation avec les acteurs, dit René Collin. Depuis plusieurs mois, des pourparlers se tiennent entre syndicats agricoles, propriétaires, associations environnementales et les représentants des partis. Avec un premier résultat: la clarification des relations entre propriétaires et fermiers.

### **Premiers acquis**

Désormais, les baux seront écrits et enregistrés. Jusqu'ici, ils étaient le plus souvent oraux. Ils seront aussi accompagnés d'un état des lieux. Par ailleurs, fini de sous-louer: cela entraînera d'office la résiliation du contrat. A noter encore que les exploitants ne pourront plus échanger entre eux des

parcelles sans en avertir les propriétaires. Enfin, les fermiers de plus de 67 ans, bénéficiant d'une retraite et sans repreneur potentiel ne pourront plus exercer de droit de préemption lors de la vente de terre.

### **Le principal**

Mais le changement le plus compliqué à faire passer concerne la durée des baux. Entre les propriétaires qui s'estiment dépossédés et les exploitants qui réclament des garanties à long terme, le fossé est immense et la négociation très compliquée. Elle a pourtant permis de dégager des solutions.

### **Quatre formules**

- Première possibilité : elle concerne des situations spéciales comme les successions. Les notaires ont proposé des périodes intermédiaires, des baux de courte durée limités à 5 ans, le temps qu'une situation se décante.
- Deuxième voie : les baux de carrière. Ils s'étendent sur au moins 27 ans ou jusqu'à la retraite de l'exploitant.
- Troisième cas : les baux de longue durée prévus pour 18 ou 27 ans.
- Enfin, restent les baux dits "classiques". Ils seraient de 9 ans et renouvelables au maximum 3 fois avec des aménagements de fin de carrière pour permettre à l'agriculteur de poursuivre son activité jusqu'à la retraite. Cette dernière formule passe la barre chez les fermiers. Elle bloque encore chez les propriétaires qui estiment le bail trop long.

### **Nouveau régime en 2020**

Le décret a commencé son parcours le 21 décembre dernier avec une note déposée au Gouvernement. Les négociations se poursuivent toutefois avec les différentes parties dans l'idée d'aboutir avant fin mars. A ce moment, un avant-projet de décret pourrait être déposé au Gouvernement puis au Parlement. Et, si les choses avancent au train souhaité par le ministre, le décret pourrait entrer en vigueur en 2020 en incluant une période de transition entre l'ancien et le nouveau régime.