

Le bail à ferme devrait être réformé à la fin de l'année

■ Le ministre wallon de l'Agriculture annonce une nouveauté : la création d'un bail de courte durée.

Il reste des consultations à mener (avec les parties prenantes engagées dans les négociations) et des arbitrages à clôturer mais 80 % du travail est fait. Nous attendons le passage du décret au parlement wallon à la fin du second semestre 2018." René Collin, le ministre wallon de l'Agriculture (CDH) et son collègue du Budget Jean-Luc Crucke (MR) ont annoncé lundi que la tant attendue réforme du bail à ferme était presque mûre.

Tant attendue car l'actuel bail à ferme "ne satisfait personne, ni les bailleurs ni les preneurs, et il a une influence négative sur les prix des terres agricoles de 23 %", a rappelé René Collin. Il a encore souligné que le bail à ferme, "c'est une matière technique et à risques. A risques, pour preuve : on n'y a plus touché depuis 1988, malgré une insatisfaction majeure, surtout des propriétaires qui essaient de contourner un maximum la législation. On a pris nos responsabilités, car se mettre la tête dans le sable, c'est le plus mauvais service que l'on peut rendre aux intervenants".

Les deux ministres ont présenté les grands points d'accord de la future réforme du bail à ferme, ce contrat locatif concernant des terres agricoles. Voici ce qui va changer dès l'an prochain.

Il n'y aura plus de bail oral

Les baux devront être écrits et enregistrés. Un état des lieux sera obligatoirement réalisé, permettant de constater si la qualité des terres s'est améliorée ou dégradée en fin de bail. En cas de sous-location (déjà interdite), des sanctions effectives seront prises, avec possibilité pour le bailleur de mettre fin immédiatement au bail. Le preneur devra notifier au propriétaire tout échange de parcelles avec un autre agriculteur.

Pour les agriculteurs âgés de plus de 67 ans, touchant

une pension et qui n'ont pas de repreneur sérieux pour leur exploitation, c'en sera fini du droit de préemption. Ce droit permet au locataire d'être substitué à n'importe quel autre acquéreur en cas de vente du bien.

Une nouveauté : les propriétaires se trouvant dans une situation où ils doivent vendre rapidement des parcelles (de maximum 2 hectares ou 10 % des terres louées à un même preneur) libres de droits pourront prendre un congé pour vendre. Un congé est aussi prévu pour le preneur pensionné pour que le bailleur puisse retrouver plus vite la jouissance de son bien. Enfin, la cession de terres privilégiée à des proches et abusive, c'est terminé.

Pas de clause "agriculteur bio exclusivement"

La question des clauses environnementales, réclamées par certaines associations, est toujours en discussion. Mais le ministre de l'Agriculture envisage déjà d'inclure le risque d'érosion avéré des terres. Une clause comme la location exclusive de terres à des agriculteurs bio n'est pas à l'ordre du jour, "afin de ne pas porter atteinte à la liberté des parties".

La réforme porte également sur la durée du bail. Actuellement, trois types de baux existent : le classique de 9 ans, renouvelable à l'infini, le long de minimum 18 ou 27 ans et le bail de carrière de minimum 27 ans, qui prend automatiquement fin quand le locataire prend sa retraite. Un bail de courte durée sera créé. Il durera maximum 5 ans. Et le bail classique ne pourra être renouvelé que trois fois au plus.

Des mesures fiscales d'incitation, portant sur les droits de succession et de donation (avec avantages additionnels si le locataire a moins de 35 ans) ont été prévues pour, par exemple, encourager l'option d'un bail de carrière. Ce qui fait qu'un autre avant-projet de décret modifiant le Code des droits de succession et celui des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est dans les cartons du gouvernement wallon. Le coût de la réforme du bail à ferme est estimé à 5 millions d'euros dans les cinq années qui viennent, a précisé Jean-Luc Crucke.

I.L.

1988

Réforme

Le bail à ferme n'avait plus été réformé depuis 30 ans, "malgré une insatisfaction majeure des locataires et propriétaires".



FLÉMAL

On l'attendait depuis 30 ans : la réforme du bail à ferme devrait être votée par les élus wallons à la fin de cette année. Elle va rééquilibrer les rapports entre propriétaires et locataires de terres agricoles.