

## Bail à ferme - Témoignages [1]

Ces témoignages de bailleurs illustrent combien il est stratégique de réformer en profondeur et rapidement le cadre légal du bail à ferme

Les témoignages repris ci-dessous, vous sont livrés "à l'état brut" et n'ont fait l'objet d'aucune analyse de notre part.

Certaines données ou conclusions peuvent ne pas être exactes, mais elles reflètent la réalité de terrain, une expérience vécue, souvent douloureusement.... et une colère légitime face à un cadre légal et des pratiques d'un autre temps.

Nous vous en souhaitons bonne lecture ..

### Bail à ferme - Témoignage 1

Le bail initial a été signé en 1933 entre mes arrière-grands-parents (que je n'ai pas connus) et les ancêtres (grands-parents ou arrière-grands-parents ?) des femmes de mes locataires actuels, qui sont donc les époux des ayan- droits. ?. Ces 2 femmes ont un métier et ce sont leurs maris qui sont mes interlocuteurs.

Ces 85 ans de transmissions entre générations de part et d'autre font que personne (pas même maître Vactor Renier et encore moins son fils) n'a pu me dire quel est le terme des baux. De toute façon il ne servirait à rien de le savoir. Sauf changement légal, il faudrait que la nouvelle législation réponde à cette question)

#### Histoire n° 1 : JLT

Par un long procès, j'ai réussi (ainsi que ma mère) à mettre un des locataires dehors. Appelons le JLT ; Il avait vraiment accumulé les fautes graves (à titre d'exemple: passer à la tronçonneuse une poutre qui le dérangeait de la charpente de la grange) et nous devait des sommes importantes en arriérés de fermage et dommages et intérêts mais était ruiné et insolvable.

Le total de la procédure a duré, entre les premiers courriers et l'accord final, plus de 10 ans, a nécessité de ma part une détermination sans faille, une énergie colossale et des moyens pour payer avocats et expertises. Les dossiers photos (photos papiers que je tiens à votre disposition) ont été déterminants et un conseil utile à donner aux propriétaires est d'en prendre beaucoup et souvent (+ dater par exemple en mettant un journal sur la photo) de « tout ce qui ne va pas » (Cela avait été le conseil de Victor Renier lors de la première consultation et je lui en sais encore gré 30 ans plus tard).

Mais, malgré la « victoire », il ne faut pas perdre de vue, l'immense gâchis, pour tous, de cette histoire. JLT était endetté au-delà de toute raison car les banques, les vendeurs de hangar et de matériel en avait fait une cible. Il n'était pas capable de gérer ses engagements. Cela était visible dès le départ mais « le système » l'a poussé toujours plus loin. Il n'y a pas que lui et moi qui y avons laissé des plumes, mais aussi ses nombreux créanciers.

Je pourrais, si vous y avez un intérêt, ressortir le dossier et les jugements de ma cave et faire une liste des griefs.

Il a laissé derrière lui des terres et des bâtiments en triste état et les + de 10 ans de procédure n'ont fait qu'aggraver gravement la situation. Sans oublier des montagnes de vieux pneus dont il n'a pas été si facile pour moi de se débarrasser.

Cet agriculteur est finalement décédé en 2016 à 57 ans et c'aurait été lui rendre un bon service que de le dégager du bail à ferme

début des années 80.. La gestion de cette ferme était largement au-delà de ses capacités. Rétrospectivement il aurait dû trouver un accompagnement neutre, bienveillant et non idéologique dès le départ, se dégager de cette ferme et devenir le bucheron qu'il a finalement été pendant les 15 dernières années de sa vie.

Cette partie-là ayant été libérée, a pu être partiellement (très bien) vendue, car libre de bail, et partiellement, in fine après de nombreuses péripéties, pour le solde, confiée à une société de gestion avec réserve de 6 semaines par an aux camps scouts.

Ces ventes de terres libres de bail ont montré leur vraie valeur ? ce qui n'a pas plu à tout le monde ! Il nous en a été fait reproche pour les conséquences fiscales lors de succession de voisins.

### **Histoires n° 2 et 3 : PC WB AB**

Quant aux 2 autres locataires actuels, donc 2 sœurs et 2 beaux-frères, ils se pensent maîtres chez moi et me savent sans arme. Ils ne sont pas agréables du tout. Seules restent en bail à ferme des prairies.

Le beau-père PC (donc ancien locataire avant les actuels) a (en son temps) abattu sans la moindre autorisation de vieux pommiers, qui le dérangaient, auxquels je tenais beaucoup, qui ne donnaient plus de pommes mais des fleurs au printemps « mais ce ne sont que des arbres, on ne va pas faire une histoire pour cela ! »

*Ce devrait aussi, selon moi, être un motif de rupture de bail.*

Cela pose la question très subjective de l'esthétique et celle de la valeur des choses. Quelle est la valeur d'un vieux pommier ?

Ma seule petite consolation est de mettre chaque année trois camps scout successifs sur une de mes prairies louées ce qui est beaucoup plus lucratif que toutes les augmentations de fermage qu'on n'obtiendra jamais.

Un locataire, WB, gendre du précédent, (qui est locataire de 7.6 ha) empêche que je passe chez moi pour faire débarrasser parce que cela abîmerait la prairie louée, sous prétexte que je dispose d'une autre issue (beaucoup moins pratique). La conséquence est que le coût du débarras rend l'exploitation plus coûteuse ?

Le même WB refuse le passage chez lui (mais c'est son droit) (au point qu'un gestionnaire forestier m'a confié avoir rarement vu des gens aussi désagréables dans sa carrière)

Quant à l'autre gendre, AB, locataire de 4.5 ha, il a eu des ennuis avec la justice pour avoir attaqué une femme du village en pénétrant dans sa chambre à coucher au premier étage en entrant par la fenêtre grâce à une échelle. Pas le genre de gars avec qui j'ai envie d'avoir des ennuis. J'ai des soupçons pour d'autres comportements désagréables mais ne pouvant les prouver?

Ces 2 couples ont respectivement 2 et un enfants. Mon espoir est de pouvoir empêcher une nouvelle transmission du bail et récupérer la libre jouissance des terres et augmenter le nombre de camps scout.

Pour ouvrir un gîte je dois régulièrement fournir au CGT un certificat de bonne vie et moeurs. Pourquoi pas les agriculteurs ?

## **Bail à ferme - Témoignage 2**

Transparence et Economie 2.0

Lorsque j'ai repris la propriété, j'ai été scandalisée que en tant que propriétaire, je ne puisse pas connaître en m'adressant à l'administration wallonne, (voire même aujourd'hui directement sur internet) les noms de bénéficiaires des subsides PAC pour chaque parcelle m'appartenant (et donc qui exploite les prairies ou autres terres).

Ce devrait être un droit absolu du propriétaire (entre autres pour les questions de pollution ? j'en ai fait les frais ) et pas si difficile à organiser au temps de l'informatique.

Comme beaucoup d'autres j'ai été » victime » d'échanges de parcelles à mon insu.

Cartes : Je n'ai pas trouvé sur wal on map, je pense qu'il faudrait donner accès à tous, aux études sur la qualité de la biodiversité (eau, abeilles, pollutions de toutes sortes, petit gibier etc?). Ces études sont financées par les contribuables et tenue secrètes.

Je ne connais pas l'adresse e-mail ni leur date de naissance de mes 2 locataires !

Comme aucun bail n'est signé, il n'est jamais donné l'occasion d'obtenir des données chiffrées sur ses locataires.

Je pense que tous ces comportements peu respectueux des propriétaires et de la nature, participent à une mauvaise image des agriculteurs auprès d'un certain grand public et qu'ils (les agriculteurs) sont in-fine les premiers à en pâtir.

Symétriquement, je pense aussi que des comportements de certains propriétaires sont de nature à nuire à l'image de l'ensemble des propriétaires.

A l'heure d'internet, des emails, de WhatsApp, des réseaux sociaux etc, à l'heure des mutations climatiques, politiques et sociales, qui s'accélèrent et se combinent etc ?. Je m'étonne qu'il ne soit pas davantage fait appel à ces nouvelles technologies.

Il semble qu'on y aille à reculons. Comment cela se passe-t-il ailleurs, dans les pays nordiques et en Amérique ?

Internet et ces technologies risquent de mettre au grand jour et pas de la plus belle manière ces abus.

### **Bail à ferme - Témoignage 3**

Nous sommes agriculteurs à titre principal mais avons encore des terres agricoles soumises au bail à ferme. Nous souhaitons faire libérer ces terres pour exploitation personnelle et viabiliser notre exploitation existante.

Nous remplissons tous les critères de la loi pour donner renon à notre locataire qui a une exploitation plus grande que la nôtre et est sur nos terrains : diplôme de doctorat en agronomie, expérience, exploitation en société de personne SPRL, pas d'autre métier, activité prépondérante, surface maximale non dépassée, nous avons quelques engins agricoles mais pas la gamme complète bien entendu, nous sommes en période indéterminée et n'avons pas atteint la limite d'âge, nous avons la phytolice et sommes certifiés GIQF, etc..

Le Juge de Paix nous refuse de pouvoir donner congé car nous ne serions pas "véritables" !

Le caractère "sincère" et "véritable" d'un renon est laissé à l'arbitraire total du Juge de Paix et aucunement défini de façon juste et stable dans la jurisprudence de sorte que le Juge de Paix, par favoritisme pour le locataire, peut s'en prévaloir pour refuser un congé à nous qui sommes propriétaires exploitants ! Il faut que les exigences concernant les congés qui ne sont pas objectivables soient retirées de la Loi. Il faut que le droit soit positif afin de permettre au citoyen qui y est soumis de comprendre comment s'y conformer. Il faut supprimer les références au caractère "sincère" ou "véritable" d'une exploitation future mais bien plutôt y mettre des exigences (existant actuellement) de temps, etc.. objectives.

### **Bail à ferme - Témoignage 4**

Je me permets de vous écrire ce mail car je suis révolté contre la législation actuelle sur le bail à ferme.

J'ai été confronté à deux problèmes avec des locataires agriculteurs.

Je suis propriétaire d'une terre agricole de 2,7 hectare qui était à la base des prairies et vergers.

L'agriculteur a arraché les haies, coupé les arbres et transformé l'ensemble en terres cultivées, sans mon autorisation.

Cette terre est louée en bail à ferme depuis plus de 50 ans...

En effet, l'agriculteur de départ avait remis à sa pension, le bail à son beau-fils qui, lui, a créé une société agricole avec ses enfants (qui ne sont pas agriculteurs).

Je souhaiterais récupérer cette terre pour y mettre mes moutons mais impossible...

En 2005, j'achète une ferme à restaurer avec 45 ares de terrain à l'arrière.

Cette ferme était frappée d'un bail à ferme sur l'immeuble avec une servitude de passage de 5 mètres +les terres à l'arrière.

J'ai mis 5 ans via une action en justice et 5000€ de frais d'avocat pour uniquement faire respecter la loi qui dit que en tant que propriétaire je peux récupérer maximum 20 ares de terrain jouxtant mon habitation.

Pendant 5 ans, j'avais, à 3 mètres de ma baie vitrée, un champs de maïs....

Je souhaiterais récupérer le restant de terrain pour y faire un verger pour mes filles et y mettre mes moutons mais c'est de nouveau impossible...

Je dois louer à d'autre de petites prairies pour y faire pâturer mes animaux....

Je pense qu'il est grand temps d'adapter notre législation en calquant celle de nos voisins proches.

Cette législation est d'un autres âge.

Je suis pour une révision en ne pénalisant ni les propriétaires, ni les locataires agriculteurs.

Il faut que l'on puisse jouir de notre patrimoine librement tout simplement.

C'est pour moi un principe de base de notre société !

## **Bail à ferme - Témoignage 5**

Je pense qu'un aspect n'a pas encore été évoqué dans le bail à ferme.

En effet, je suis enseignant en horticulture à Gembloux et j'ai très souvent eu des élèves très intéressés par la production, notamment dans le secteur du maraîchage et celui de la pépinière. Malheureusement, ils se rendent vite compte que l'accès à la terre leur sera impossible parce que leurs parents ne sont pas agriculteurs.

Ainsi beaucoup de jeunes vocations sont étouffées dans l'œuf, beaucoup de tentatives de diversifications ne peuvent se développer, et cela au profit exclusif d'une agriculture peu rémunératrice, fortement subsidiée et peu créatrice d'emploi.

Je pense que d'une façon ou d'une autre l'accès à la terre devrait être possible pour tout jeune voulant s'y investir. N'oublions pas qu'en horticulture, moins d'1 % des producteurs a moins de 30 ans. Il est temps de réagir !

## Bail à ferme - Témoignage 6

Voici un relevé de quelques injustices du bail à ferme:

1) J'ai hérité avec mes frères et soeurs de terres lors du décès de mes parents fermiers.

Les frères ont repris la ferme et ont hérité des bâtiments et terres libres. Les filles ont désiré vendre les terres (besoin d'argent pour certains et rendement minimum des locations de ces terres). Les frères ont fixé leurs prix au niveau d'une terre soumise à bail à ferme avec de ce fait une décote de 35%. De là s'est créé une grosse injustice entre frères et soeurs. Le vendeur doit accepter la loi de l'acheteur (pas de concurrence possible entre acheteurs vu le droit de préemption...). Mes soeurs ont dû vendre, moi j'ai gardé à mon grand regret mes terres vu le prix proposé. Quelle perte financière pour les filles qui ont hérité par rapport aux garçons qui ont repris l'exploitation.

2) Mes frères ont créé une société fiscalement plus intéressante. Nous n'avons jamais pu savoir quelles terres étaient au nom de la société et avec les échanges de terres cela devient impossible à déterminer. Ils devraient spécifier les terres en payant les fermages, ce qu'ils ne font pas. Pourtant je suis certaine que mes parents ont attribué plus de terres à la société (bail verbal???) Nous ne sommes pas maîtres de notre bien...c'est impensable à l'heure actuelle.

3) Sous prétexte que mes terres n'ont pas une grandeur suffisante, ils prétendent qu'ils ne doivent pas payer de droit de chasse mais ils perçoivent avec l'ensemble des terres un montant des chasseurs.

4) Ils sont occupés à remettre leur ferme à leur fils? nous ne sommes pas informé de la procédure de remise mais le bail va repartir pour une très longue durée (18 ans minimum...). Bref ,dans cette histoire,nous sommes condamnés à perpétuité....

5) J'aurais aimé reprendre une petite terre pour mon fils afin qu'il puisse tenir un cheval. C'est impossible et scandaleux.

Nous n'avons pas introduit de procédure judiciaire pour éviter de détruire la famille et aussi, vu les protections légales du bail à ferme il devient impossible de se défendre.

Je trouve qu'un bail de 18 ans est déjà un beau cadeau mais un bail à perpétuité c'est intenable. Même les fermiers propriétaires ne veulent plus louer leurs terres.

Bail à ferme = contrat léonin, ce qui en droit est interdit.

## Bail à ferme - Témoignage 7

J'ai eu une longue procédure de **5 ans chez le juge de Paix avec pour unique but d'obtenir un bail écrit avec un fermage décent.** Je touchais **3098 euros par an pour environ 26 hectares de prairies et de champs et un bâtiment de ferme en piteux état. Avec des taxes de plus de 4000 euros et une assurance dans les 4000, vous avez compris que je perds de l'argent** après que notre père ait fait donation en deux fois 1997 et 2001 en payant bien

sûr à l'état des taxes. Le rendu du juge temporaire a en 3 mois de temps fait une conclusion nulle : personne ne doit rien à l'autre et allez en appel SVP pour votre problème.

Lorsque je suis devenue propriétaire après échange avec mes frères, j'ai voulu avoir une situation claire car pour moi le bail verbal ne veut rien dire et on n'a aucune base pour donner le congé au fermier ou pour augmenter le bail. J'ai donc engagé un avocat, Maître Juan Castiaux car je ne savais même pas à qui demander un projet de bail écrit. L'avocat a écrit par LR AR pendant 2 ans sans obtenir de réponse du fermier. Puis j'ai entamé une procédure d'au moins 3 ans au tribunal de Paix. C'est en visitant les lieux avec ses problèmes que j'ai découvert qu'une grange de 1700 (année?) menace de s'écrouler car le fermier (son père ou son grand père ?) ont coupé des poutres maîtresses dans la grange ... et **la réparation est estimée à 150.000 alors que les bâtiments valent à tout casser en l'état 100.000 euros.**

Si j'avais obtenu le bail , je pense que je me lançais dans la réparation. J'ai le permis mais sans bail je ne fais rien. J'ai les bras et le moral cassé par une justice inexistante.

J'ai vendu deux petites parcelles de terre que le fermier n'a jamais réclamé comme terres cultivées lors de la procédure ; au tribunal les parcelles que je pensais être utilisées par le fermier étaient dûment énumérées par moi mais pas celles là (elles ne figuraient pas dans la demande de ma part car même le notaire les avait oubliés lors d'une sortie d'indivision avec mes frères). J'ai donc dû par un acte d'achat séparé l'acheter à mes frères ce qui a lancé une procédure de quasi préemption par la région flamande (terres limitrophes au bois de Halle).

J'ai donc vendu avant préemption au prix malheureusement bas de la "vente avec mes frères" en affirmant sous le conseil de mon avocat qu'elles étaient libres d'occupation. Ces parcelles sont au cadastre des "bois" et donc pas des cultures. Le fermier a de suite repéré les agents communaux venus clôturer leur terrain pour lui réclamer 20% de la vente. Ce que la région a fait : elle a simplement indemnisé le fermier sans m'attaquer pour fausse déclaration. Incroyable puis le fermier (nous ne savions pas qu'il avait été indemnisé de la main à la main) m'a attaqué au tribunal wallon pour indemnité suite à vente d'une parcelle cultivée et m'a réclamé AUSSI 8000 euros.( vente de 44.000).

C'est lorsque la région flamande m'a attaqué à son tour au tribunal de Tubize pour récupérer ses 8000 euros qu'on a compris le double jeu du fermier.

Lorsqu'après ceci le juge temporaire nous a rendu une conclusion fadasse au possible avec comme seul résultat que le fermier aujourd'hui me paie encore moins car il a soustrait un quote part des parcelles vendues qu'il n'avait même pas réclamé dans le bail écrit ... et il est bien content on est toujours en bail verbal à la con avec des parcelles pour lesquelles il touche des indemnités européennes et il connaît précisément ses parcelles mais pas pour pouvoir signer un bail écrit.

**J'en suis arrivée malgré moi à vouloir vendre le tout pour me débarrasser de ce capital qui me pose bien plus de soucis que de succès et de tranquillité pour la génération suivante.**

Je joins les conclusions du tribunal (je pense) et les conclusions de mon avocat et un tableau des parcelles pour vous donner j'espère une image de **mon désespoir** quand à ce litige où j'ai déjà payé 5 années d'avocat et maintenant le fermier de toute façon n'écouterait plus rien (sa femme décide et il perd de l'argent ...). Et son fils aîné est en âge de continuer avec lui comme fermier ... plus ou moins 20 ou 22 ans et il est propriétaire lui même je pense d'une vingtaine d'hectares.

Voilà si ma situation peut contribuer à lancer un débat qui offre des solutions à une manière quasi moyenâgeuse de traiter le propriétaire (bail verbal sans aucune certification) et j'oubliais le bail payé est le même depuis que j'ai épaulé Papa en 2000.

Donc si en 2000 le fermier payait déjà seulement 3098€ c'est qu'en 1961 à la mort de mon grand père, mon père touchait l'équivalent en FB de 3098€. Jamais mon père n'aurait touché ou exigé plus car le père fermier de l'actuel les a nourri pendant la guerre. Donc un revenu non indexé sur plus de 60 ans : bravo la Belgique et son bail fermier verbal. Aujourd'hui je suis toujours dans l'impasse.

## Bail à ferme - Témoignage 8

Bonjour, je me défend depuis plus de 20 ans sur le sujet .

Pour faire bref, je racourcis mon écrit.

Je suis issu du milieu Agricole avec un frère et une soeur. Mon père décède en 1960 à 57 ans. J'ai 9ans, mon frère 11 et ma soeur 12 ans.

1967, catastrophe de Martelange ou ma mère et ma soeur décèdent.

Depuis, les biens sont transmis à mon frère et moi.

La ferme est à mon nom de 1970-74 puis à ma belle soeur (71ans maintenant).

Les biens sont resté indivis et loués 100e/ha jusque maintenant....40 ans.

Pensionné, ils les ont transmis à leur fils non cultivateur au revenu autre sans me prévenir.

2014, j'ai ma retraite et je demande la sortie d'indivision pour les transmettre à mes enfants.

Avocats et politiques me souhaitent bonne chance car bail à ferme + terre cultivée en partie en zone forestière avec prime de la PAC svplait...ceci pour diminuer la valeur et les perdre à vie.

Conflit total avec des divisions de parcelle par n° cadastral. Quelle est la valeur en zone Agricole ou forestère ????

Abus total même des avocats spécialisés de haute renommée ....avec des dévaluations de 20-30%.

09- 2017: décès de mon frère d'un arrêt cardiaque à 68ans. Merci sale politique, ministère de l'agriculture et de l'aménagement du territoire pour leur inertie et....

## Bail à ferme - Témoignage 9

Mes parents étaient agriculteurs, mon père a connu des problèmes de santé et a dû cesser son exploitation. Il a cédé ses terres à trois fermiers voisins. Pendant la période d'agriculteur j'ai pu acheter qq parcelles puisque mon père avait le droit de préemption. A 65 ans j'ai pris ma retraite d'employé et à ce moment plusieurs parcelles se sont libérées grâce au bail de carrière qu'un des repreneurs avait voulu souscrire. Pour ne pas tomber dans le piège du bail à ferme j'ai décidé d'exploiter moi-même. Mais il y avait d'autres terres à récupérer...

Le premier avocat consulté m'a dit que c'était impossible parce que j'avais plus de 65 ans et que ce n'était pas une fonction principale, entretemps cet agriculteur avait vendu 20 hectares de ses biens et je ne sais pas reprendre le mien.

Le second exploitant était arrivé à l'âge de la retraite et pour continuer à occuper les terres il est venu chez ma mère a ouvert la porte et a dit "c'est mon fils qui reprend les terres". Fin de citation.

Pour le troisième, j'ai eu plus de chance. J'ai consulté un avocat bien connu de la place de Liège et il m'a dit : s'il a plus de 65 ans et qu'il touche une pension on peut lui signifier le congé. Ce qui a été fait et après qq noms d'oiseaux j'ai pu exploiter ces biens.

Mon récit n'est peut-être pas très important mais c'est du vécu, et je peux vous donner davantage de détails.

Vous comprendrez mon soutien total pour la réforme de ce bail à ferme.

## **Bail à ferme - Témoignage 10**

Bonjour Madame, Monsieur,

Je me permets de vous transmettre copie de mon courrier envoyé au Ministre Monsieur Collin.

*Monsieur le Ministre,*

*Je me permets de revenir vers vous, lors de notre entrevue à Démo Forest, j'avais abordé "le bail à ferme" suite à votre article paru dans le journal l'Avenir.*

*Nous sommes concernés par ce sujet et je voudrais vous expliquer aussi notre cas qui n'est pas un cas "rare" et qui pourrait peut-être aussi prévoir une clause dans la nouvelle réforme.*

*Ma belle-mère hérite d'un petit cousin d'une prairie et d'une parcelle boisée (les enfants ne savent pas la date)*

*Après achat d'autres parcelles avoisinantes, cette propriété atteint une superficie de 12 Ha dont +/- 3 Ha boisée.*

*La prairie a été louée par plusieurs cultivateurs (à une certaine période 2) et maintenant elle est louée à un seul cultivateur.*

***En avril 1987**, décès de ma belle-mère et parcelle toujours louée à 2 cultivateurs par mon beau-père sans contrat naturellement puis à un seul cultivateur. Jamais, un contrat ou bail à ferme n'ont été signés.*

***En avril 2004***

*, décès de mon beau-père et cette parcelle est toujours louée au même cultivateur et revient donc à la succession de ses 3 enfants.*

***A ce jour, en 2017 (13 ans après le décès)** le locataire "bloque" la vente cette parcelle !!!*

*A plusieurs reprises, nous avons eu des amateurs à prix raisonnable mais quand nous invitons le locataire pour lui communiquer le montant, chaque fois c'est le même problème, je ne mets pas ce prix !*

*Début de cette année, un amateur à 10 000€/l'hectare s'est présenté à notre porte et est aussi aller rencontrer le locataire mais sa réponse est catégorique NON pas ce prix-là. Ce lundi, le locataire est revenu "à la charge" chez ma belle-sœur et propose 75 000 € pour le tout 9 Ha car la partie boisée a été vendue fin d'année 2016.*



*Il faut aussi tenir compte que cette parcelle est d'un tenant, et que le locataire l'a déjà sous-louée car il y a 2 points d'eau (une source d'eau potable vers le haut de la parcelle et la rivière dans le fond) ? un atout supplémentaire que beaucoup de cultivateurs envient. Elle comporte aussi 3 accès à différents endroits de la pâture que l'on peut atteindre avec véhicule).*

*Il faut savoir que pour les 9 Ha, il paie une location de 1035 € par an.*

*Ce qui m'interpelle, c'est qu'après un certain nombre d'années (surtout après le décès des propriétaires) et naturellement avec un préavis raisonnable "pour récupération des engrais", nous pourrions vendre ce bien en bon terme.*

*Les 3 enfants héritiers comptent déjà 78 ans, 75 ans et 71 ans ? ils y a 6 petits enfants donc une fille placée, âgée 54 ans, dans un home et sous administrateur de biens et ma fille ainée domiciliée au Canada depuis 12 ans !*

*J'espère que mon "petit" message retiendra toute votre attention et peut être qu'un jour le problème sera résolu et que d'autres dans un cas similaire pourront bénéficier de votre nouvelle réforme.*

*Au plaisir de vous revoir et de vous lire, recevez, Monsieur le Ministre, mes meilleures salutations.*

## **Bail à ferme - Témoignage 11**

Mon père entre en possession d'une prairie de 1ha50 lors d'une sortie d'indivision avec ses frères en **1966**.

Il prête la parcelle à un voisin agriculteur pour l'herbe avec accord oral de rendre le terrain à sa première demande. La prairie est cédée aux enfants par donation en **1995**.

**en 1998**, les enfants héritiers demandent de clarifier la relation entre propriétaires bailleurs et locataire, par la signature d'une convention dite de commodat. Le fermier refuse.

En fait, le fermier n'était déjà plus fermier car occupé depuis une vingtaine d'années comme ouvrier dans une grande entreprise à temps plein. Le locataire avait obtenu de mon père l'autorisation de cultiver des fraises un an sur deux, puisqu'il n'avait plus besoin de l'herbe pour ses vaches qu'il n'avait plus. Il venait payer le "fermage" au domicile de mes parents.

Ensuite, le locataire prend sa retraite et nous lui demandons à nouveau de libérer les terres mais refuse en invoquant qu'il possédait toujours **une** vache. Là nous avons compris son jeu.

La situation est restée en l'état jusqu'au décès de notre père en **2010**.

Nous reprenons à nouveau la négociation avec le locataire en **2012** afin d'obtenir la libération des terres mais à notre grand étonnement, il nous présente son beau-fils à qui il avait cédé la prairie, toujours pour y cultiver des fraises. Par discrétion le fermier continuait à verser le fermage en main propre au domicile de ma sœur et nous étions dans l'ignorance totale de la situation. Peu de temps après, le beau-fils nous demanda l'autorisation de planter des arbres fruitiers.

Nous avons bien entendu refusé cette plantation et avons tenté de lui faire signer une nouvelle convention dite de commodat en limitant l'usage de la prairie à l'herbe et à la culture des fraises en question, ce qu'il refusa catégoriquement.

Nous avons ensuite rencontré un avocat spécialisé en matière agricole afin de connaître nos droits. Cet avocat nous a confirmé qu'un beau-fils n'était pas un ayant droit, l'épouse est d'ailleurs employée et lui est arboriculteur. Forts de ces éléments, nous avons mandaté l'avocat afin d'obtenir la libération des terres en invoquant la cession déguisée etc? Nous étions plutôt optimistes, mais l'affaire a pris une toute autre tournure.

Il a fallu présenter un dossier auprès du juge de paix contre le fermier et ensuite un second dossier contre le beau-fils qui avait également pris un avocat.

En cours de procès, le beau-fils s'autorisa à planter des basses tiges sans notre autorisation bien sûr, cet élément fut ajouté au dossier.

Ce procès qui a duré deux ans et beaucoup d'énergie, nous l'avons perdu sur toute la ligne et il nous a coûté beaucoup d'argent. Entretemps, l'affaire s'enlise?..

Le fermier de mon père a conservé la jouissance de la prairie pendant plus de 40 ans, il a ensuite cédé la prairie en douce à son beau-fils qui n'a pas 50 ans aujourd'hui.

Nous allons probablement devoir attendre la fin des activités du beau-fils, dans une quinzaine d'années? et s'attendre à ce qu'il cède la prairie à ses enfants ? De qui se moque ? t ? on ?

Il est **impératif que toute convention ait une échéance** . Que les termes du bail soient clairement définis et que chaque partie y trouve son compte et qu'aucune cession de bail ne puisse être possible sans l'autorisation du bailleur. Ce n'est pas demain la veille !

## Bail à ferme - Témoignage 12

Je suis propriétaire de plusieurs terrains qui sont loués depuis plus de 50 ans avec aucun bail signé.

J'aimerais pouvoir reprendre un voire plusieurs terrains pour mon compte personnel, mon fils ayant des chevaux. Mais c'est impossible et il est obligé de louer ailleurs beaucoup plus cher que le fermage.

Quand passera la loi qui protégera et aidera le propriétaire à récupérer son bien quand il en a besoin ?

En espérant que vous pourrez faire bouger les choses.

## Bail à ferme - Témoignage 13

Nous sommes exploitants agricoles à titre principal et avons encore des terrains agricoles que nous aimerions reprendre sous bail à ferme - que nous ne comptons plus jamais renouveler d'ailleurs.

Notre locataire nous paie € 220,- / ha alors qu'une année sur trois environ ces terres font l'objet d'un contrat avec un industriel de la pomme-de-terre, du lin, ou autres légumineuses pour lesquels il ne fait rien d'autre que peut-être un labour que nous pourrions tout aussi bien faire nous-mêmes à un coût de € 50.- alors que le contrat lui rapporte allègrement plus de € 1.200,- C'est un véritable scandale causé par une législation qui empêche ou complique énormément les reprises pour exploitation personnelle et surprotège le locataire.

Il n'y en aura bientôt presque plus car qui serait assez fou pour conclure encore un bail dans ces conditions ?

## Bail à ferme - Témoignage 14

Voici 32 ans que nous avons un fermier ; le bail à ferme est entré en force en 1985. Maman et mon oncle étant décédés l'une en 1995 et l'autre en 2005, j'ai hérité de ces terrains agricoles sous bail à ferme.

Comme j'ai habité à l'étranger, une personne remplissait de son mieux les tâches de mandataire après avoir été l'administrateur provisoire de mon oncle de 1995 à 2005

Il constata que la propriété était en mauvais état : parties de propriétés mal entretenues dont arbustes poussant en bordure de

forêt mais dans une prairie qui n'avait jamais été dans un tel état, des clôtures à refaire. Il actionna donc le fermier devant le Juge de Paix

Comme le temps imparti au fermier entre l'annonce d'une procédure et la visite du Juge prit passablement de temps, avec force matériel, ce fermier put remettre un semblant d'ordre ; mais malgré tout de la broussaille restait non coupée et non traitée et les clôtures en mauvais état.

.... *Ce qui n'empêcha pas le juge de nous débouter de notre demande de résiliation du bail à ferme.* Il aurait fallu probablement un abandon total de la propriété pour que le juge nous donne raison.

La broussaille a continué à pousser et deviendra de plus en plus difficile à couper ; les clôtures restent dans un état déplorable : du bétail se retrouve de temps à autre sur la route, dans les propriétés voisines -scierie H -, dans les bois communaux ou de l'Unamur. Nous sommes actuellement pour une part de la propriété sous statut Natura 2000, ce qui n'empêche pas le bétail de se retrouver dans *le Samson* assez régulièrement -*rivière traversant la propriété depuis la scierie jusqu'au pont de Goyet.*

De plus chaque printemps, avant la mise en prairie du bétail, le fermier répand un lisier : ce début d'année 2017 fut particulièrement marquant sur ce point : *est-ce raisonnable ou même légal à si petite distance du cours d'eau ?*

*La jurisprudence donne trop souvent raison au fermier même en cas de manquements contractuels si bien que nous pouvons nous retrouver devant des tribunaux en cas de problèmes de ce type :*

Ces situations deviennent de plus en plus révoltantes et nous avons en tant que propriétaires le sentiment d'être floués puisqu'aucune remarque de notre part à l'égard de notre locataire ne peut être efficace et que nous n'avons aucune prise sur la durée du contrat.

## **Bail à ferme - Témoignage 15**

Le bail à ferme abuse des propriétaires.

Voici un exemple :

Un locataire de ma mère est décédé inopinément il y a une quarantaine d'années.

Quelques jours plus tard, son fils a envoyé un recommandé disant qu'il continuait l'exploitation familiale.

Ce jeune « agriculteur » habitait un appartement en ville et n'avait donc pas le moindre matériel pour cultiver.

Il habite maintenant une maison à Tournai mais ne dispose toujours pas de matériel.

Evidemment, chaque année, il paye le fermage légal et contracte des contrats avec différentes personnes pour cultiver du maïs, du lin, des pommes de terre etc à des prix qui n'ont aucune commune mesure avec le fermage.

Il s'agit là d'une pratique intolérable !!!!!!!!!!!!!!!.

Il est grand temps de modifier tout cela !!!

## **Bail à ferme - Témoignage 16**

Monsieur F. occupe nos terres depuis son plus jeune âge qui étaient précédemment occupées par les parents de sa femme.

Monsieur F est né en 1930, il est veuf et sans descendance.

En 2004, (Monsieur F a alors 74 ans), nous lui rendons visite dans l'espoir de reprendre nos terres puisqu'il était pensionné depuis 9 ans, sachant qu'il est propriétaire en propre plus de 12 Ha de terres agricoles. Sa réponse fût négative et nous savions que Monsieur F sous-louait à un agriculteur des environs.

Ne répondant pas aux conditions de reprises, nous nous sommes trouvés dans l'impossibilité d'agir, ne voulant pas entamer un procès, n'ayant pas de preuve de sous-location.

En 2015, nous apprenons qu'il a été accueilli en résidence dépendante du CPAS. Nous avons alors la preuve manifeste qu'il ne pouvait plus cultiver lui-même et dans la foulée nous apprenons que c'est le notaire H qui est chargé de la gestion de ses biens, sous administration provisoire.

Le notaire H se substitue à Monsieur F et fait cultiver nos terres en sous-traitance.

En connaissance de cause, nous pensons pouvoir reprendre le droit d'exploiter et nous adressons à un avocat spécialisé en la matière. L'avocat sollicite la conciliation du juge de paix.

En 2016, suite à 2 conciliations difficiles, le juge de paix convient que, moyennant le paiement d'indemnités de reprises, nous pourrions reprendre notre droit d'exploiter dans 3 ans.

Ceci illustre la difficulté qu'a le propriétaire de mettre fin à un bail, même vis-à-vis d'un locataire de plus de 65 ans, sans devoir entamer une procédure judiciaire.

## **Bail à ferme - Témoignage 17**

Suite à l'article de ce 12 janvier 2018 publié dans l'Echo de la bourse, et dans le cadre de vos discussions, je me permets de vous communiquer ma situation:

Mes Parents agriculteurs ont loué leur exploitation dont ils étaient propriétaires en 1980.

J'en ai hérité +- 53 hectares sur lesquels j'ai payé des droits de succession.

En 2016 le locataire a cédé le bail à son fils âgé actuellement de 28 ans.

Sur base de ce qui est écrit dans l'Echo il serait parti sur 4 x 9 ans avant que je retrouve les terres libres de bail soit jusqu' en 2052.

Je suis âgé de 70 ans.

A moins de m'engager sur une longue période alors que le bail court depuis déjà depuis 37 ans, les revenus de location auront été complètement mangés par les droits de succession payés 2 fois (moi + mes enfants) et le précompte immobilier. De plus mes enfants ne retrouveront les terres libres que quand ils auront 80 ans pour autant qu'ils ne décèdent pas entretemps.

Il me parait important de faire 2 systèmes pour les nouveaux baux : les baux qui commencent avec un nouveau locataire et ceux qui sont la continuation d'un bail ancien par cession privilégiée

---

**URL source:** <http://ntf.be/bail-ferme-temoignages>

**Liens:**

[1] <http://ntf.be/bail-ferme-temoignages>