



# Un nouveau cadre pour les baux à ferme

Les baux à ferme régissent 70% des surfaces cultivées en Wallonie. © BELGA

## LE RÉSUMÉ MICHEL LAUWERS

**Sept dixièmes des surfaces agricoles exploitées en Wallonie sont louées aux agriculteurs par leurs propriétaires. Leurs relations sont encadrées par la loi de 1988 sur le bail à ferme.**

**Conçue à l'époque pour protéger les locataires contre les abus des bailleurs, aujourd'hui la loi a abouti à un inversement des rapports de force.**

**Les propriétaires appellent à une réforme de la loi.**

Alors que la Foire agricole bat son plein à Libramont, les propriétaires de terres à cultiver wallons donnent de la voix pour réclamer une réforme en profondeur de la loi sur le bail à ferme.

La Wallonie totalise 730.000 hectares de surfaces agricoles, détenues par quelque 200.000 propriétaires, ce qui donne une idée de l'extrême morcellement de leur propriété. «La grande majorité des bailleurs (enseignants, infirmières, commerçants...) ne possèdent que quelques hectares souvent hérités d'un parent», écrit dans une sorte de «lettre ouverte» Séverine Van Waeyenberge, la secrétaire générale adjointe de NTF, la fédération des propriétaires ruraux de Wallonie. «N'ayant plus de lien avec la ruralité, ils ne connaissent souvent rien à la loi sur le bail à ferme qui régit ce type de location très particulier. Et trop d'agriculteurs en profitent pour détourner la loi qui les surprotège.»

Près de 70% de ces surfaces sont louées par les agriculteurs qui les exploitent. La surface moyenne travaillée par les 13.000 exploitations recensées dans la Région s'établit entre 50 et 100 hectares.

Le cadre gérant les relations entre les propriétaires et les agriculteurs exploitants remonte à la loi de

1988 sur le bail à ferme. À l'époque, le législateur avait plutôt cherché à protéger l'agriculteur locataire contre les éventuels abus du bailleur. Aujourd'hui, souligne le NTF, on se trouve dans la situation opposée: de nombreux abus constatés dans les pratiques du bail à ferme sont perpétrés par et/ou dans l'intérêt des locataires qui s'appuient sur les flous de cette loi. La secrétaire générale adjointe de la fédération en dresse une liste. On en épinglera cinq:

► La loi ne permet pas de mettre fin au bail pour vendre ou relouer, sauf si le bailleur est lui-même agriculteur;

► En théorie, les preneurs ne peuvent pas sous-louer les terres sans l'autorisation des bailleurs, mais dans les faits, ils sous-louent souvent, soit à un autre agriculteur, soit à un particulier (pâturage pour chevaux, par exemple), soit à une multinationale de l'agroalimentaire;

► Si le bailleur veut vendre la terre, le preneur dispose d'un droit de préemption, qu'il n'hésiterait pas le cas échéant à monnayer avec le propriétaire ou à revendre à un autre agriculteur;

► Il n'est pas possible de mettre fin au bail lorsque le locataire atteint l'âge de la pension;

► Le bail à ferme continue après

la mort du preneur, avec pour conséquence que souvent le propriétaire doit patienter avant de savoir si l'un des héritiers reprendra l'exploitation...

«Les abus, dérives et blocages observés dans le marché locatif montrent à quel point il est urgent de réformer en profondeur le cadre légal du bail à ferme pour rétablir des relations contractuelles saines entre bailleurs et locataires», souligne Sylvie Eyben, la responsable communication du NTF. Une condition indispensable au rétablissement d'un marché locatif dynamique et efficace au service de l'agriculture.»

Les propriétaires demandent au politique de se pencher sur la question. Ils citent à l'appui de leurs dires les exemples de l'Allemagne et des Pays-Bas, qui ont réécrit leur législation sur le bail à ferme. Dans ces deux pays, la durée du bail peut désormais être adaptée au type de culture, le droit de préemption du preneur en cas de vente a été supprimé, tandis qu'une sous-location non autorisée de la terre entraîne d'office la nullité du contrat.

Des mesures que le NTF aimerait voir dupliquées en Wallonie. «Il s'agit de remotiver les propriétaires de terres cultivables à confier leurs terres aux agriculteurs», insiste Séverine Van Waeyenberge.

**«Les bailleurs demandent une réforme en profondeur de la loi qui ne permette plus les abus observés sur le terrain.»**

**SÉVERINE VAN WAEYENBERGE**  
SECÉTAIRE GÉNÉRALE ADJOINTE  
DE NTF