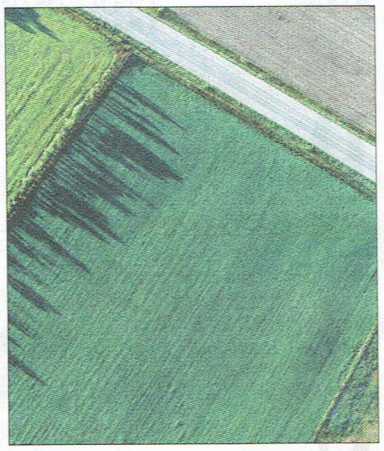
ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES RURAUX DE WALLONIE

Location des terres agricoles : qui sont les puissants ?

« La loi de 1969 sur le bail à ferme qui avait pour but de protéger l'agriculteur locataire contre le bailleur a si bien atteint son objectif qu'aujourd'hui, elle ne permet quasi plus aucune manifestation des bailleurs à l'égard de leurs locataires devenus véritablement les maîtres des lieux », dénonce l'association des propriétaires ruraux de Wallonie. Selon elle, le problème ne se résume pas à l'insatisfaction d'un bailleur qui en veut plus. Il est temps de dévoiler les effets pervers d'une loi trop protectionniste. Elle s'explique…



NTF revendique une réforme complète de la loi sur le bail à ferme qui intègre aussi la préservation du capital foncier du bailleur.

En Région wallonne, les 730.000 ha de surfaces agricoles sont loués à près de 70 % par les agriculteurs. La grande majorité des bailleurs ne sont généralement propriétaires que de quelques hectares (2 ha en moyenne). Ils sont enseignants, infirmières, commerçants, ont souvent hérité de ces terres agricoles d'un parent et ne connaissent souvent rien à la loi sur le bail à ferme. En 50 ans, le rapport s'est inversé puisque dans l'après-guerre, beaucoup de petites exploitations agricoles de moins 10 ha louaient les terres à de grandes propriétés. Aujourd'hui, quelque 13.000 exploitations agricoles wallonnes se partagent les surfaces agricoles avec une moyenne de 50 à 100 ha par ferme, auprès de plus de 200.000 propriétaires. Sans compter le fait que les agriculteurs sont aussi propriétaires au moins en partie des terres qu'ils exploitent… Et pourtant, tous les agriculteurs n'ont pas les moyens d'acheter la terre, leur principal outil de travail. L'importance des investissements pour le matériel agricole fait en sorte que le secteur agricole a encore besoin de son partenaire historique.

Effets pervers et détournements

NTF, l'association des propriétaires ruraux de Wallonie, a déjà fait valoir auprès du monde politique et des syndicats agricoles le problème de la perpétuité du bail à ferme et ce, pour un loyer faible. S'engager dans un bail à ferme rapporte pour le propriétaire à peu près 200€/ha par an (soit moins de 20€/mois) et il ne pourra pour ainsi dire jamais reprendre sa terre. Mais, le problème se résume-t-il à l'insatisfaction d'un bailleur qui en veut toujours plus ? Non, NTF souhaite dévoiler quelques-uns des effets d'une loi trop protectionniste que les agriculteurs ont appris à détourner :

- Cette loi ne permet pas de mettre fin au bail pour vendre ou relouer. Le bailleur ne peut mettre fin que s'il est lui-même agriculteur et à des moments bien précis (tous les 9 ans). L'agriculteur négocie alors âprement ses indemnités de sortie souvent au point de récupérer l'équivalent des loyers perçus pendant le bail.
- Le bailleur ne peut pas s'opposer à la transmission du bail vers un repreneur du locataire, qui de surcroit ne doit pas démontrer sa capacité à reprendre la ferme.
- En vertu de la liberté de culture du preneur, qui ne permet pas au bailleur de s'immiscer dans la gestion de l'exploitation des terres, le bailleur ne peut jamais savoir qui exploite réellement sa terre.
- Alors que le preneur ne peut légalement pas sous-louer sans son autorisation, dans les faits, les agriculteurs s'arrangent entre eux moyennant des commissions allant du simple au triple du montant légal du fermage. Certains preneurs n'exploitent ainsi plus eux-mêmes les terres pourtant louées depuis plusieurs générations dont on ne sait même plus dater la périodicité à défaut d'un bail écrit : ils sous-louent à d'autres agriculteurs qui doivent acheter leur privilège par un pas de porte, ou à des particuliers prêts à payer pour faire pâturer leurs chevaux ou encore, ils concluent des contrats avec des multinationales qui font tout de A à Z pour 2000€/ha.
- Si le bailleur veut vendre, le preneur jouit d'un droit de préemption que souvent il monnaie soit avec le bailleur pour libérer la terre (jusqu'à 40 % de la valeur de la terre) soit avec un autre agriculteur qui lui achète le droit de préemption. Et si le bailleur veut vendre en fin de période de 9 ans, le preneur s'empresse souvent de céder les terres à son fils qui est protégé pour une nouvelle période, afin de dissuader les candidats acheteurs.
- Il n'est pas possible de mettre fin au bail lorsque le preneur atteint l'âge de la pension parce que ce dernier s'arrange pour continuer à être agriculteur d'un point de vue administratif : il va jusqu'à créer une société pour lui céder les terres louées sans rien dire au bailleur, ou alors il sous-loue cher à un jeune agriculteur qui n'a pas le choix faute de terres disponibles.
- Enfin, alors qu'il paraît évident qu'un bail prenne fin par la mort du locataire, le bail à ferme continue après la mort du preneur. Le bailleur doit parfois attendre des années avant de savoir si un des héritiers ou l'épouse reprendra les terres et constater qu'elles sont entre-temps négligées, voire laissées à l'abandon.

Si clauses contractuelles il y a…

Lorsque bailleur et preneur sont d'accord de signer des clauses contractuelles qui s'écartent de ces impératifs légaux, cela ne vaut rien, poursuit NTF. Le preneur peut toujours revenir sur son engagement :

- Il était d'accord de payer plus que le loyer légal ? Il peut sur simple demande être remboursé du trop payé au minimum sur les 5 dernières années.
- Le preneur s'est formellement engagé à libérer la terre à 65 ans ? Il peut rester autant qu'il veut sans même craindre un Juge.
- Le bailleur ne peut pas non plus donner préavis lorsque son preneur ne respecte pas ses engagements : il doit faire valoir ses droits devant la Justice et il doit non seulement apporter les preuves de ce qu'il allègue mais en plus, prouver que cette faute ou négligence lui cause un préjudice grave difficilement réparable.

Pourtant, il est possible de signer des contrats dits de longue durée qui garantissent plus que des périodes répétitives de 9 ans mais qui finissent d'office sans avoir besoin de justifier que le bailleur est agriculteur lui-même. Ils rapportent plus en termes de loyer puisqu'ils sont censés protéger plus le preneur contre un bailleur agriculteur. Néanmoins, ces baux n'intéressent pas la majorité des agriculteurs qui sont déjà tellement protégés par un bail à prix de base qu'ils n'ont aucun intérêt à signer autre chose.

Dans de telles conditions, et pour quelques hectares seulement dont vous êtes propriétaires, allez-vous prendre de tels engagements et risquer autant d'ennui, qui en plus vous rapportent aussi peu ? Même les agriculteurs/propriétaires fuient le bail à ferme et font signer des contrats autres que le bail à ferme à leurs locataires pour ne pas être tenus à vie par un bail aussi protectionniste. Pour le dire autrement : ce ne sont pas les bailleurs qui en veulent toujours plus, ce sont d'abord les agriculteurs qui ne veulent pas perdre un moyen de se faire facilement de l'argent.

Réforme complète

NTF revendique une réforme complète de la loi sur le bail à ferme qui intègre aussi la préservation du capital foncier du bailleur. L'Allemagne et les Pays-Bas ont profondément modernisé leur loi sur le bail à ferme en prévoyant des durées adaptées en fonction du type d'agriculture (en échange d'un loyer allant jusqu'à 500 ou même 750€/ha/an), et ce sans effet négatif sur l'agriculture. Les possibilités d'abus ont été éliminées : par exemple, le droit de préemption du preneur en cas de vente et la cession vers un autre preneur sont supprimés, le préavis se limite à un an au lieu de 4, la sous-location non autorisée par le bailleur entraîne d'office la nullité du contrat… Si ces États membres ont modifié leur loi, c'est parce qu'ils ont compris tout l'intérêt de remotiver les propriétaires de terres agricoles à confier leurs terres aux agriculteurs. Il n'y a pas de raison que la Région wallonne n'y arrive pas. ●