



Communiqué de presse

Le Bail à ferme bientôt réformé

23/07/2018

A la suite de la présentation du premier rapport de l'Observatoire foncier de Wallonie, le Ministre wallon de l'Agriculture, **René COLLIN**, et le **Ministre wallon du Budget, Jean-Luc CRUCKE** ont dévoilé les points de la réforme du Bail à ferme adoptée en 1ère lecture par le Gouvernement wallon ce **28 juin 2018**. Une avancée essentielle d'une compétence régionalisée depuis le 1er janvier 2015 et qui n'avait plus connu d'adaptation depuis 1988.

En Wallonie, le bail à ferme constitue le cadre des relations contractuelles entre les propriétaires fonciers et les agriculteurs exploitants pour plus de 70% de la superficie agricole utile. **Au terme de différentes consultations, un constat partagé par les preneurs et les bailleurs s'impose : le système actuel n'est plus satisfaisant.**

René COLLIN a adopté un processus méthodologique basée sur la concertation pour aboutir à un consensus équilibré. « Deux objectifs dictent mon action, *souligne le Ministre*, inciter les propriétaires à remettre des terres en location et faciliter l'accès à la terre en particulier dans le chef de nos jeunes agriculteurs ».

La réforme porte sur :

- Le bail écrit et enregistré garantissant une date de début et de fin de contrat
- L'état des lieux pour de meilleurs rapports locatifs
- La fin du droit de préemption pour les agriculteurs âgés de plus de 67 ans, bénéficiant d'une pension de retraite et sans repreneur sérieux
- La sanction effective en cas de sous-location
- La fin des cessions privilégiées abusives
- La notification obligatoire des échanges de parcelles
- Le congé pour vendre une partie de la parcelle louée libre de droit
- Le congé au preneur pensionné

La durée du bail a également été revue afin de favoriser l'accès à la terre pour les jeunes agriculteurs et ce, à travers des baux de carrière ou des baux de longue

durée. Ces types de baux seront soutenus notamment via des incitants fiscaux en matière de droit de succession et de donation, avec des avantages additionnels si le preneur a moins de 35 ans. **Un avant-projet de décret modifiant le Code des droits de succession et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de soutenir la réforme du bail à ferme, présenté conjointement avec le Ministre du Budget, Jean-Luc Crucke, a également été adopté par le Gouvernement en 1ère lecture .**

- Bail de longue durée (conclu pour une durée de X année) :
 - Preneur de moins de 35 ans : 55 % de réduction sur les 4 premiers hectares et 30 % de réduction pour une transmission au-dessus des 4 hectares non inclus.
 - Preneur de plus de 35 ans : 45 % de réduction sur les 4 premiers hectares et 20 % de réduction pour une transmission au-dessus des 4 hectares non inclus.
- Bail de carrière (se termine à la pension) :
 - Preneur de moins de 35 ans : 75 % de réduction sur les 4 premiers hectares et 50 % de réduction pour une transmission au-dessus des 4 hectares non inclus.
 - Preneur de plus de 35 ans : 65 % de réduction sur les 4 premiers hectares et 40 % de réduction pour une transmission au-dessus des 4 hectares non inclus.

L'estimation de l'impact budgétaire de la réforme proposée part des hypothèses suivantes :

- Une mutation à 10 ans de 10% et à 20 ans de 30% des baux oraux actuels en baux à ferme de longue durée ou de carrière ;
- Taux de rotation des successions estimée à 30 ans ;
- Valeur vénale des terres agricoles vendues sous couvert d'un bail à ferme de +/-23.700€/ha.

L'impact budgétaire est très limité et estimé à moins de 5 millions d'euros pour les 5 prochaines années. Un retour positif est également envisageable mais difficile à estimer aujourd'hui.

Pour l'ensemble des baux conclus après l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi, l'écrit sera la règle. Des dispositions transitoires s'appliqueront aux baux en cours.

En ce qui concerne la durée du bail classique, il est proposé de maintenir **le bail pour une période de 9 ans renouvelable 3 fois**. Par ailleurs, la réforme introduira deux nouveaux types de baux : **le bail de courte durée** (5 ans au maximum) pour couvrir des situations particulières (succession par exemple) et **le bail de « fin de carrière »** permettant aux 2 parties de poursuivre de commun accord le bail au-delà du 3ème renouvellement jusqu'au moment où le preneur atteint l'âge de la retraite.

Dans le cadre des consultations, avant la deuxième lecture de l'avant-projet de décret, il restera à finaliser les dispositions relatives à certaines clauses environnementales, à l'application de la cession privilégiée et aux dispositions transitoires.

« La réforme du bail à ferme est un dispositif impératif pour conserver notre modèle agricole et pérenniser les activités du secteur. Les concertations vont continuer avec en ligne de mire le passage du décret au parlement wallon à la fin du second semestre 2018 »

Contacts :

Cabinet Crucke : Stéphanie WYARD – 0473/80.66.47 – stephanie.wyart@gov.wallonie.be

Cabinet Collin : Pierre WILQUET – 0495/27.34.38 – pierre.wiliquet@gov.wallonie.be