

# MA TERRE, MES BOIS...

LA LETTRE D'INFORMATION TRIMESTRIELLE  
DES PROPRIÉTAIRES RURAUX DE WALLONIE

NTF

N°12

AVRIL  
MAI  
JUIN  
2018

La sous-location :  
Attention aux  
conséquences !

PAGE 3

La Chalarose du Frêne  
reconnue calamité  
agricole...

PAGE 4

Ce que NTF défend  
pour vous

PAGE 6

Évaluation de la  
propriété foncière,  
agricole et forestière

PAGE 7

Wildlife Estates décerne  
12 nouveaux labels à  
des propriétaires belges

PAGE 12

Des caméras de  
surveillance sur votre  
propriété

PAGE 14

Patrimoine rural et  
forestier : impact de  
la réforme du droit  
successoral

PAGE 16

Le projet LIFE Elia :  
Comment concilier  
biodiversité, usages de  
la ruralité et obligations  
industrielles

PAGE 18

Remerciement aux  
donateurs

PAGE 19

## SAVE THE DATE

Mardi 12 juin - 17h à Méhaignoul  
**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
DES MEMBRES DE NTF**

### INVITÉ D'HONNEUR

Le Ministre Jean-Luc Crucke,  
en charge notamment des Finances

Inscriptions: voir agenda p.2



## L'agriculteur a perdu de vue qu'une terre louée ne lui appartient pas

La veille de Noël, le Ministre Collin a présenté au Gouvernement wallon les points du bail à ferme qu'il compte soumettre à révision en cette dernière année de législature, 2018. Si certains points (s'ils sont bien formulés dans la nouvelle loi) pourront entraîner des changements dans les relations contractuelles entre bailleurs et preneurs, la question cruciale de la **durée fâche**.

Oui, le Ministre s'est engagé à sortir de la perpétuité. Mais un bail commun de 4 périodes de 9 ans et répétitif en cas de cession privilégiée reste une perpétuité. **NTF a dit « non » !** Trop long pour **redonner la confiance aux bailleurs**, déjà exaspérés par la seconde baisse des coefficients de fermages (et ce n'est pas fini) et surtout par le silence unanime des politiques pourtant bien avertis par NTF. Faut-il alors s'arrêter là ? Continuer comme ça avec une loi qui défavorise le bailleur à chacun de ses articles ? Le Gouvernement wallon s'est fixé le pari d'arriver à réformer le bail à ferme avant la fin de cette année en confirmant les points qui font consensus, comme l'obligation d'avoir un écrit pour constituer le bail, un état des lieux, un meilleur cadre des cessions privilégiées et des sous-locations, une valorisation fiscale des baux de longue durée, etc... Ces modifications sont importantes mais, si elles ne s'accompagnent pas d'une réduction de la durée des baux communs, elles ne seront que réformatives. Et autre point tout aussi délicat : **la transition des baux existants** vers le nouveau régime. Si le législateur ne travaille pas cette transition, les baux existants (non écrits et ancestraux pour la majorité) continueront tranquillement « comme avant » sans aucun risque et sans aucune chance de répondre au problème foncier agricole.

Oui, le Ministre rassure les agriculteurs : l'objectif de la réforme n'est pas de mettre les agriculteurs dehors. Le message est de **remettre un équilibre** sain entre les 2 parties. Les inquiétudes sont palpables... Tant chez les bailleurs que chez les preneurs (et ceux qui aimeraient le devenir). Les campagnes s'ébruitent de rumeurs, de fausses rumeurs, d'accusations et de contre-vérités qui pourraient mener vers un découragement de la

réforme. C'est pourquoi NTF a lancé une nouvelle action. Après la campagne de presse à Libramont et la conférence en automne intitulée « La Rupture » (titre qui n'aura laissé personne insensible), NTF agit sur **Facebook et Twitter**, par la parution de **mini-histoires inspirées de faits réels**, appelées Les épouvantables vraies petites histoires du bail à ferme. Durant le peu de semaines qui restent pour élaborer, négocier et valider le décret par le Parlement de Wallonie en juin prochain, NTF mettra en évidence chaque semaine une réalité du bail à ferme vécue par les bailleurs. Car, si le politique est parfaitement conscientisé à propos des difficultés du secteur agricole, il l'est beaucoup moins pour les 200.000 propriétaires/bailleurs et leur famille. Les politiques européenne et wallonne prônent une agriculture familiale, mais **la propriété privée des terres agricoles est toujours familiale**. Cela veut dire que les gens (disons même plutôt les ménages) qui ont des terres ont des **préoccupations familiales qui pèsent autant que sur des familles d'agriculteurs** : réparer un toit, payer une séniorie ou des soins palliatifs sans l'aide des enfants, combler une infortune ou un divorce, transmettre l'héritage équitablement entre les enfants, ou même parfois envisager de créer son propre emploi. Cela veut dire aussi que ceux qui choisissent de garder les terres ont une âme à la différence d'une personne morale/société. Faire fi de cette caractéristique rurale de liens entre des personnes et des familles mènera vers des campagnes dépersonnalisées : **des terres appartenant à des groupes financiers et autres industriels agro-alimentaires et exploitées par des sociétés**. Pour NTF, la menace de perdre les propriétaires privés non agriculteurs est aussi importante que la disparition des terres agricoles au profit de l'urbanisation. Ce sont des maux insidieux qui jouent contre l'agriculture par l'humain, dénoncés par les experts de tous les continents, et pourtant minimisés par les politiques locales et sous-estimés par rapport aux intérêts immédiats et individualistes.

NTF ira donc négocier le nouveau décret avec en tête un principe que tout le monde autour de la table semble avoir oublié : que ce soit une voiture, une habitation ou une terre agricole... **un bien loué est un bien qui est destiné à revenir à son propriétaire**. Ignorer cette évidence... c'est comme le téléchargement illégal, c'est du vol !

Séverine Van Waeyenberge  
Secrétaire générale adjointe

# Les épouvantables vraies petites histoires du

## **BAIL À FERME**

### Faut que ça change!

C'est sous ce titre que NTF a lancé fin mars sur les réseaux sociaux Facebook et Twitter, une **campagne de sensibilisation** de tous - décideurs politiques, citoyens concernés par une agriculture durable, propriétaires ruraux, agriculteurs... sur les déviances du bail à ferme.

**L'objectif ?** Convaincre qu'il faut réformer en profondeur la Loi sur le bail à ferme.

**Le moyen ?** Faire prendre conscience de l'injustice fondamentale dont sont victimes les bailleurs de terres agricoles soumis à une Loi qui les dépossède littéralement de leur bien, et qui permet aux locataires d'agir en toute impunité grâce à une surprotection malsaine.

**Pour nous suivre et soutenir la campagne :**

 <https://www.facebook.com/ChangeonsLeBailaFerme/>

 [https://www.twitter.com/Bail\\_a\\_Ferme](https://www.twitter.com/Bail_a_Ferme)

Devenez aussi amis de NTF sur Facebook :

<https://www.facebook.com/NTF.ProprietairesRurauxdeWallonie/>



## SERVICES AUX MEMBRES

### Services personnalisés

#### TARIFS 2018

Tarif membre NTF en ordre de cotisation

#### ► Déclaration de Superficie forestière Natura 2000

Forfait de 50 € pour la 1<sup>ère</sup> heure + 50 € par heure supplémentaire entamée.

#### ► **New!** Calcul du fermage et rédaction du courrier pour réclamer le fermage à ses locataires

50 €/h par dossier.

#### ► Consultations juridiques

Nouveaux tarifs en 2018 !  
60 € TTC par ½ heure.

Le service juridique est à votre disposition pour répondre à vos questions ou à un problème de droit de la propriété (bail à ferme, chemins et sentiers, Code rural, Code forestier, aménagement du territoire, droit de l'environnement, etc.). Il ne traite pas les questions de droit fiscal ou notarial.

Pour contacter Séverine Van Waeyenberge ou prendre rendez-vous :

- 081/26.35.84 (aux heures de bureau),
- [severine.vanwaeyenberge@ntf.be](mailto:severine.vanwaeyenberge@ntf.be) ou [info@ntf.be](mailto:info@ntf.be)

Le service consiste à fournir des renseignements d'ordre juridique. Il ne comprend pas le suivi des dossiers individuels. Le service juridique s'efforce de fournir les informations les plus appropriées. Toutefois, les décisions prises sur base des renseignements et conseils fournis relèvent de la responsabilité exclusive de celui qui consulte.

En général, les demandes peuvent être traitées ou au minimum recevoir une première réponse préalable dans **un délai de 15 jours ouvrables**.

**NTF**  
PROPRIETAIRES RURAUX DE WALLONIE

**Pour vous sentir informé, accompagné, épaulé dans la gestion de votre territoire rural...**

#### Xavier de Munck

Secrétaire général  
[xavier.demunck@ntf.be](mailto:xavier.demunck@ntf.be)  
0475 65 50 14

#### Séverine Van Waeyenberge

Secrétaire général adjointe, Juriste  
[severine.vanwaeyenberge@ntf.be](mailto:severine.vanwaeyenberge@ntf.be)

#### Simon-Pierre Dumont

Chargé de missions forêt Natura 2000  
[sp.dumont@ntf.be](mailto:sp.dumont@ntf.be)  
0488 69 62 81

#### Sylvie Eyben

Responsable Communication  
[sylvie.eyben@ntf.be](mailto:sylvie.eyben@ntf.be)  
0486 68 44 69

## Agenda

### Mardi 12 juin 2018 - 17h

Assemblée Générale de NTF

Suivie de la conférence du Ministre J-L Crucke

📍 Ferme de Méhaignoul

Inscriptions

[www.ntf.be/assemblee-generale-2018](http://www.ntf.be/assemblee-generale-2018)

### Lundi 21 mai 2018 10h - 17h

Natura 2000 fête ses 5 ans

(Stands, visites guidées, expos)

📍 Château de La Hulpe

Programme

consultez l'agenda de NTF :  
<http://ntf.be/agenda>

### 26/04/2018 9h30 - 18h, suivi d'un Dîner de Gala

13<sup>e</sup> Rencontres Filière Bois sur le thème « La filière bois 4.0 »

📍 À Libramont (nouveau lieu!) Conférences, Ateliers thématiques. Soirée de Gala avec remise des «Fibres d'Or».

Programme : <http://ntf.be/agenda/13emes-rencontres-filiere-bois-la-filiere-bois-40>

Inscriptions : <https://www.weezevent.com/rencontres-filiere-bois>.

Ma terre, Mes bois... est un périodique de NTF asbl • Rue Borgnet 13, 5000 Namur • Tél. 081 26 35 83

Rédacteur en chef et éditeur responsable : Xavier de Munck • Réalisation : Sylvie Eyben • Mise en page : [www.icone.be](http://www.icone.be) • Annonces publicitaires : [info@ntf.be](mailto:info@ntf.be)

Le contenu des articles rédigés par des auteurs extérieurs à NTF relève de leur entière responsabilité et n'engage pas NTF. Ils sont publiés à titre d'information.

NTF rappelle l'importance de se faire conseiller par des spécialistes avisés et de ne pas prendre de décision sur la seule base d'informations glanées dans les médias.

NTF dispose d'un service juridique d'avant-garde pour les questions de droit rural. Toutefois, elle n'est pas compétente pour les questions relatives au droit fiscal, ni au droit notarial.

# La sous-location | Attention aux conséquences!



Dans un récent article juridique du *Sillon Belge* (voir 09/02/2018, P35), un agriculteur sous-locataire qui a reçu l'autorisation du bailleur s'interroge s'il peut demander à ce dernier des indemnités à l'occasion du préavis donné au premier locataire. L'article mentionne que puisque le bailleur a marqué son accord sur la sous-location, il a créé un lien (presque) contractuel avec ce sous-locataire, pouvant dès lors en effet réclamer lui aussi des indemnités d'arrière-engrais et de sortie au bailleur. (Ce qui voudrait dire alors que le bailleur devrait payer 2x des indemnités au locataire et au sous-locataire ?!)

Dans un climat de réforme du bail à ferme, nécessaire pour remotiver les bailleurs et laisser la place aux jeunes agriculteurs, il semble pour NTF important d'arrêter la surenchère de surprotection du preneur

## 1. Respecter le droit

Tout d'abord, la loi sur le bail à ferme prévoit que le preneur ne peut sous-louer sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur. Cette règle se justifie par le fait que le bail à ferme est un contrat INTUITU PERSONAE (entre personnes). La sous-location est un « bail concédé sur la chose d'autrui » (Répertoire notarial) qui ne fait naître des droits et obligations contractuelles qu'entre le locataire et le sous-locataire. Ce dernier ne sait faire valoir aucun droit contre le propriétaire du bien, ils restent étrangers l'un envers l'autre. C'est le locataire qui conserve toutes ses responsabilités vis-à-vis du bailleur

(par exemple, il continue à payer le fermage au bailleur) et qui fait naître de nouvelles obligations entre lui et le sous-locataire. (Faut-il préciser que le locataire a certainement fixé un sous-loyer supérieur au montant légal du fermage...) Si le bailleur donne légalement préavis au locataire, la sous-location s'éteint en même temps. Le sous-locataire ne peut rien demander au propriétaire, c'est au locataire qu'il doit réclamer les éventuelles indemnités d'arrière-engrais.

## 2. Respecter le propriétaire

On sait que les sous-locations se pratiquent très souvent sans l'autorisation du bailleur. « On » les fait souvent passer pour des « contrats saisonniers » (parce qu'ils durent une saison, moins d'un an). L'agriculteur peut en effet recourir à une contractualisation de la production agri-

cole vers d'autres agriculteurs à condition qu'il conserve la main mise sur la terre (càd qu'il prépare la terre lui-même et choisisse la culture). Toutefois, lorsque ces contrats se répètent chaque année avec le même agriculteur, on peut considérer qu'il y a sous-location et qu'elle devrait dès lors faire l'objet d'une autorisation par le bailleur.

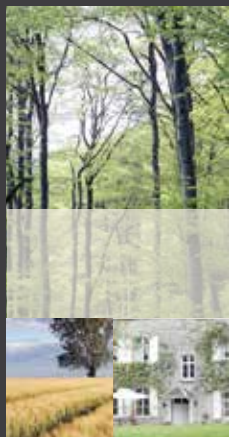
La réponse du berger à la bergère? NTF doit-il dès lors conseiller aux bailleurs de ne plus autoriser les sous-locations qui leur sont soumises??? Pour encore plus favoriser les « faux » contrats saisonniers??? Quelle est la vraie conséquence, en plus de se moquer des bailleurs??

## 3. Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs

Les contrats saisonniers bien utilisés par l'agriculteur lui permettent de gérer son exploitation agricole. Utilisés abusivement, ces sous-locations déguisées bloquent des milliers d'hectares qui pourraient faire l'objet d'un vrai bail à ferme entre les propriétaires, agriculteurs ou non, et les agriculteurs qui n'ont pas la chance d'hériter de terres en propriété ou en bail (par la cession privilégiée).

**En conclusion, pourquoi faut-il toujours chercher à augmenter les obligations du bailleur (au point de le faire fuir)? Ne faudrait-il pas penser à responsabiliser les « preneurs » envers les « sous-locataires » qui n'ont souvent pas d'autres choix... Cela remettrait peut-être déjà un peu d'ordre entre « les dominants » et « les dominés »...**

Séverine Van Waeyenberge,  
Secrétaire général adjointe, juriste chez NTF.



**Comptoir Foncier**  
VENTE EXPERTISE GESTION

PROPRIÉTÉS AGRICOLES, FORESTIÈRES ET BÂTIES  
SPÉCIALISTE EN MATIÈRE DE TERRAINS LIBRES OU OCCUPÉS SUIVANT UN BAIL À FERME

 085 27 04 00

4, Quai de la Batte 4500 Huy | [info@comptoir-foncier.be](mailto:info@comptoir-foncier.be) | [www.comptoir-foncier.be](http://www.comptoir-foncier.be)

 **CE QUE NTF DÉFEND POUR VOUS**

# Reconnaissance de la Chalarose du Frêne comme calamité agricole. Avertissez votre bourgmestre !

En 2017, NTF a sensibilisé différents représentants politiques, dont le Ministre René Collin en charge des forêts, sur le phénomène de la Chalarose du Frêne en forêt privée.

Suite à ces contacts, Le Ministre nous a informé que les dégâts causés par la chalarose pourraient être dédommagés **via le fond des calamités agricoles**.

Pour que le fonds des calamités agricoles intervienne, la procédure suivante doit être respectée :

- Le phénomène doit être reconnu comme calamité agricole : il doit remplir certaines conditions (voir l'encadré plus bas) et les propriétaires concernés doivent se manifester auprès du bourg-

mestre des communes touchées afin que ce dernier convoque la commission communale de constatation des dégâts.

Nous mettons à votre disposition, sur le site de NTF, un courrier type<sup>1</sup> rassemblant toutes les informations indispensables à préciser.

- Le bourgmestre devra ensuite convoquer la commission et informer les personnes concernées (via le site internet de la commune ou l'affichage communal) de la date de la réunion. Les propriétaires concernés devront se manifester auprès de cette commission par courrier recommandé avant la réunion. Un courrier-type<sup>2</sup> est disponible sur le site de NTF.



**Les conditions qui permettent de reconnaître le phénomène comme une calamité agricole** sont les suivantes.

Il s'agit d'un phénomène naturel qui :

- Est de caractère ou d'intensité exceptionnel ;
- **Est massif et imprévisible par l'action d'organismes nuisibles ayant provoqué des destructions importantes et généralisées des terres, de cultures ou de récoltes ;**
- Est provoqué par la maladie ou l'intoxication de caractère exceptionnel ayant causé des pertes importantes et généralisées d'animaux utiles à l'agriculture sur une période de 10 ans qui précède.
- Le montant total des dégâts, par calamité, est supérieur à 1.500.000€ ;
- Le montant moyen des dégâts, par bénéficiaire, est supérieur à 7.500€. Les dommages évalués sont d'au moins 30% de la moyenne de la production annuelle du bénéficiaire calculée sur la base des trois années précédentes ou d'une moyenne triennale basée sur les cinq années précédentes et excluant la valeur la plus élevée et la plus faible.

**Il est donc primordial que chaque propriétaire de peuplement de frênes atteints par la chalarose fasse la démarche !**

**NTF relaira l'information de la tenue de ces réunions et des délais à respecter. C'est pourquoi, il est indispensable que vous nous teniez informés de vos démarches !**

La Commission de constatation a pour mission d'attester des dégâts et de transmettre l'information à l'administration, qui, elle, devra estimer les montants globaux et moyens des dégâts. Cette estimation permettra au Ministre de reconnaître, ou non, la chalarose comme une calamité agricole. Si c'est le cas, la décision est officialisée par un arrêté du Gouvernement Wallon qui prévoit également les modalités et conditions de la demande d'intervention.

La reconnaissance définitive du phénomène comme calamité agricole relève donc d'un processus relativement long (plusieurs mois).

**Simon-Pierre Dumont**  
Chargé de mission forêt, Natura 2000  
sp.dumont@ntf.be, 081 26 35 83

1. Documents téléchargeables sur le site de NTF : <http://ntf.be/actualites/fi94-chalarose-du-frene-calamite-agricole>  
2. idem 1

# COUNTRY ESTATES



Lionel le Hardy de Beaulieu  
I.P.I 102 811



François Amory  
I.P.I 506 396

Terres, forêts, propriétés rurales?  
Nous pouvons vous aider.

[www.country-estates.be](http://www.country-estates.be)



**02 640 00 61**

**info@country-estates.be**  
40 Boulevard du Régent - 1000 Bruxelles

 **CE QUE NTF DÉFEND POUR VOUS**

## Natura 2000

# UG 7 - notre interprétation confirmée par le Cabinet du Ministre Collin

Courant 2017, nous avons été interpellés par plusieurs membres confrontés à une interprétation abusive d'une mesure en Natura 2000 en UG7.

Pour rappel, la mesure en question soumet à autorisation les mises à blanc et la récolte de bois et d'arbres morts. Certains agents de l'administration étendaient cette nécessité d'autorisation également aux coupes d'éclaircies, ce qui rendait dans les faits toutes exploitations soumises à autorisation. Cette interprétation avait pour effet de transformer toutes les UG7 en « îlots de conservation » pour lesquels aucune compensation complémentaire n'était attribuée.

**Suite à une réunion avec le cabinet du Ministre Collin**, notre interprétation de la mesure, à savoir qu'il n'était **pas nécessaire d'obtenir une autorisation pour les coupes d'éclaircies**, nous a été **confirmée**.

Cependant nous regrettons toujours que les autres critères favorisent des projets de biodiversité « exceptionnelle » (habitats prioritaires) par rapport à d'autres projets permettant d'agir sur la biodiversité plus ordinaire, plus accessibles pour une majorité de gestionnaires privés.

## Castors

# N'hésitez pas à utiliser la possibilité de recours auprès du Ministre !

Il nous est revenu de façon régulière, que lors d'une demande de dérogation aux mesures de protection du castor pour

obtenir une destruction des animaux, une réponse négative est remise de la part du DNF et ce de façon quasi systématique.

Le cabinet du Ministre Collin nous a cependant fait savoir que lorsqu'il reçoit un courrier de recours concernant ce type de décision, et que la situation le justifiait (dégât important, risque pour la sécurité, ...) il accordait la dérogation pour destruction. N'hésitez donc pas à utiliser cette possibilité si vous recevez une réponse négative du DNF !

Pour rappel, vous trouverez les détails de la procédure de dérogation dans la boîte à outils pour membre sur notre site internet ! <http://ntf.be/documents-type-et-fiches-pratiques-diverses>

Par ailleurs, le DNF lance actuellement une réflexion sur l'élaboration d'un nouveau plan de gestion de l'espèce à l'échelle de la Wallonie. Des contacts ont d'ores et déjà été pris afin que NTF puisse faire part des difficultés des propriétaires ruraux dans la cohabitation avec cet animal.

## Utilisation de produits phytopharmaceutiques en forêt

# Bientôt une formation « Phyto licence » pour les forestiers.

Si le Code forestier interdit de manière générale l'utilisation de pesticides (herbicides, insecticides et fongicides) en forêt, il existe une série d'exceptions, entre autres dans le cadre de la gestion de la fougère aigle ou des ronces ou dans la lutte contre certains insectes (scolytes, hylobes, défoliateurs) et maladies (rouilles du peuplier).

L'utilisation de ces produits est soumise à la détention d'une « Phytolice ». Il existe différents types de phytolice en fonction de l'utilisation que vous faites des produits. De façon pratique, les propriétaires forestiers, ou leurs gestionnaires devront posséder soit une licence « Usage professionnel - P2 » permettant l'achat et

l'utilisation des produits, soit une phytolice « Assistant usage professionnel - P1 » ne permettant que l'utilisation des produits sous l'autorité d'une personne possédant une licence supérieure.

Il existe différentes conditions pour obtenir une phytolice :

- Si vous disposez d'un **diplôme reconnu datant de moins de 6 ans**, vous pouvez obtenir une licence (dont le niveau dépend du type de diplôme) via le site du SPF santé publique ;
- Si vous disposez d'un **diplôme reconnu datant de plus de 6 ans** vous pouvez :
  - soit suivre une formation au terme de laquelle vous obtiendrez automatiquement la phytolice (3 ou 4 séances selon le type de licence) ;
  - soit passer une évaluation dont la réussite vous donne accès à la licence. En cas d'échec vous devrez obligatoirement suivre une formation.
- Si vous ne possédez **pas de diplôme reconnu** vos pouvez :
  - soit suivre une formation initiale (de 60 ou 120 h suivant le type de licence) avant de passer l'évaluation ;
  - soit passer une évaluation dont la réussite vous donne accès à la licence. En cas d'échec vous devrez obligatoirement suivre une formation.

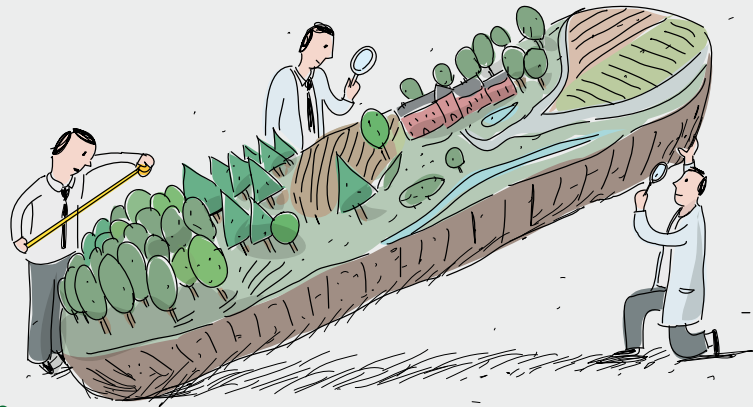
Ayant été interpellée par certains de nos membres sur cette thématique, NTF et son partenaire privilégié, la Société Royale Forestière de Belgique, collaborent pour servir leurs membres :

- ▶ **NTF a entrepris les démarches pour clarifier les possibilités et conditions d'obtention de la phytolice par les propriétaires forestiers ;**
- ▶ La Société Royale Forestière de Belgique prend maintenant le relais et mettra en place, à partir du second semestre 2018, des formations à la phytolice à destination des propriétaires forestiers.



# Évaluation de la propriété foncière, agricole et forestière

Par **Sylvie Eyben**, responsable communication chez NTF,  
**Yves Lange**, administrateur du Comptoir Foncier et  
**Frédéric Petit**, expert forestier et Président de la Fédération Nationale des Experts Forestiers



**Tôt ou tard dans sa vie, tout propriétaire de parcelles agricoles, de bois ou d'un domaine rural avec un bâti important, sera amené à faire évaluer son bien pour en connaître la valeur : en cas de planification successorale, pour lequel le calcul des droits de donation exige d'évaluer la valeur économique des biens, ou encore, s'il n'y a pas eu donation, pour l'établissement des droits de succession au décès du propriétaire, ou tout simplement lorsque le bien est mis en vente.**

## Évaluation des terres agricoles

Nous donnons la parole à Yves Lange, administrateur du Comptoir Foncier.

*Fondée en 1921 à Huy, la société s'est spécialisée en immobilier rural, acquérant au fil du temps une grande expérience dans le courtage, la gestion et l'expertise de propriétés importantes bâties, agricoles et forestières. La société a également participé à des lotissements importants, et est intervenue dans de nombreuses expropriations ou apports en société. Ces 10 dernières années, son activité a porté sur plus de 40.000 ha, répartis sur tout le territoire belge ainsi que le nord et l'est de la France.*

### Le recours à un professionnel

Dans cette démarche, le recours à un professionnel est hautement recommandé, qu'il s'agisse de sociétés spécialisées dans ce secteur de l'immobilier, de notaires ou encore d'experts forestiers pour les parcelles boisées. Il sera généralement demandé à l'expert d'évaluer la valeur vénale du bien, qui doit servir de référence en cas de partage ou de vente. Ceci permettra, lors d'une donation ou succession, d'éviter un risque de redressement par le fisc et, si le bien est mis sur le marché, facilitera la détermination du 'juste prix' pour les acheteurs et vendeurs. Car les montants en jeu peuvent être conséquents.

Au terme de sa mission, l'expert fournira généralement un rapport détaillé d'expertise avec un plan, une description du bien et, s'il en dispose, des points de comparaison pour situer le bien dans le marché. En l'absence de points de comparaison valables, il peut être utile de s'adresser à l'administration. Le nouveau Code wallon de l'Agriculture a instauré un Observatoire du foncier, alimenté par tous les actes passés devant notaires, qui devrait, à terme, constituer un vrai référentiel.

Cette démarche s'inscrit donc dans le parcours de tout propriétaire rural. Mais quels sont les critères objectifs qui sous-tendent l'établissement de la valeur d'un bien ?

Selon la nature du bien (terre agricole, forêt ou bâtiment agricole ou de résidence), les critères d'évaluation sont spécifiques. Pour chacun de ces trois types de biens immobiliers ruraux, nous avons sollicité un spécialiste qui nous éclaire sur les méthodes d'évaluation et donne des conseils aux acheteurs et vendeurs potentiels. L'évaluation du bâti sera abordé dans un prochain numéro.

#### Comment une expertise se déroule-t-elle en pratique ?

Lors de la première rencontre avec un propriétaire de biens ruraux désireux de faire estimer ses biens agricoles, les renseignements que nous cherchons à obtenir sont les suivants :

1. importance du patrimoine,
2. localisation (cadastre),
3. titre de propriété pour vérifier les servitudes éventuelles,
4. situation locative (bail à ferme, baux de chasse),
5. possibilité de reprise pour exploitation personnelle.

Divers plans et images aériennes sont réalisés pour les visites de terrain.

Nous vérifions ensuite avec rigueur les aspects urbanistiques des terrains à estimer.

Sur base de tous ces éléments, nous pouvons consulter nos points de comparaison et établir un rapport comprenant éventuellement divers lots et présentant la structure suivante :

- Situation
- Désignation cadastrale
- Division, composition
- Occupation
- Urbanisme, affectations, plan de secteur, Natura 2000

- Description détaillée (avec incrustation de photos pour les bâtiments)
- Observations
- Liste de points de comparaison
- Évaluation

#### Les principaux critères objectifs pour estimer la valeur d'une terre

- Le caractère libre ou occupé de celle-ci : si la parcelle est louée en bail à ferme, le prix de vente subit une décote allant de 30 à 60% de sa valeur. Ceci s'explique entre autres par la forte contrainte que représente le bail puisque dans l'état actuel de la législation, sa durée effective est indéterminée et la possibilité pour le propriétaire de reprendre l'exploitation de ses parcelles est quasi nulle

- La qualité du sol (nature, texture, ...): le Géoportail de Wallonie permet d'accéder à la carte pédologique

- Le type d'occupation du sol: champs ou prairie

- La taille et la forme de la parcelle: plus le bloc est important et de forme simple, plus la valeur sera importante car le passage des machines y sera plus aisé

- Son accessibilité: une voirie aisée (empierrement, béton) constitue un critère positif

- Le relief du terrain: la perte de valeur peut atteindre 10% si le terrain est en pente
  - Certaines restrictions liées à la législation de la PAC peuvent engendrer des décotes
  - Les emprises diverses influent aussi sur la valeur du bien (conduites de gaz, lignes haute tension, éoliennes, etc.)
  - Enfin, les contraintes réglementaires autres, telles Natura 2000, peuvent pousser les prix vers le bas
- À côté de ces facteurs objectifs, il existe toute une série d'autres critères (charme, droit de chasse, biens limitrophes, existence de voisins directs ou indirects pour échanges, etc.) induisant une valeur de convenue qui peut fortement impacter un prix et donc occasionner une différence entre la valeur estimée et la valeur de vente réelle. Notons aussi que les prix unitaires pour un bloc d'un seul tenant plafonnent au-delà de 20 à 25 ha.

- ont détourné de l'investissement en biens ruraux une part très importante de propriétaires ou d'investisseurs, ou ont amené ceux-ci à exploiter eux-mêmes leurs biens ruraux.

Actuellement, les biens ruraux sont principalement achetés par les exploitants qui se voient dans l'obligation de les acquérir s'ils désirent conserver une taille

domaines ruraux bâtis, agricoles ou forestiers sont de plus en plus sensibles aux autres éléments suivants:

1. L'agrément d'une propriété est certainement un facteur de plus en plus important (comme la chasse, l'attrait de la nature, le calme...)
2. Dans la conjoncture actuelle, le rendement financier de ces

région, la beauté du paysage, ...) sont eux aussi de plus en plus prépondérants.

5. Par nature, l'immobilier est un placement qui restera toujours « matérialisé » et avec lequel le propriétaire pourra donc toujours entretenir des relations étroites.

### Évolution des prix: conseils aux acheteurs et aux vendeurs de terres ?

Depuis 1995, le marché est sensiblement à la hausse, et même dans des proportions exagérées ces dernières années. Une bonne terre libre de bail en Hesbaye peut se vendre à une moyenne de 65.000 € à l'hectare, alors qu'en Condroz elle se négocierait à un prix moyen de 30.000 € à l'hectare. Il s'agit bien évidemment de moyenne tout à fait générale.

Dans un tel contexte, les acheteurs doivent foncer, en ayant fait l'exercice préalable de bien lister et prioriser leurs critères.

Aux vendeurs, je conseillerais, dans la mesure du possible, de ne vendre leurs terres que libres de bail, quitte à essayer de négocier avec le locataire un renon à terme<sup>1</sup>.

En conclusion, la complexité de la loi sur le bail à ferme et les différences de valeurs résultant de l'occupation, de la situation et de la qualité des sols, plaide en faveur du recours aux services de personnes qualifiées dans ce domaine. Ceci est vrai pour l'expertise, pour une gestion active, ou pour le courtage.

Comptoir Foncier  
info@comptoir-foncier.be  
www.comptoir-foncier.be



### Facteurs influençant les marchés

En limitant légalement les fermages, en fixant des périodes relativement longues d'occupation et en instaurant un nombre important d'avantages légaux en faveur des fermiers locataires, les lois sur le bail à ferme:

- ont grevé les biens ruraux soumis à un bail à ferme d'une telle moins-value, que beaucoup de propriétaires non exploitants ont choisi de vendre leurs biens ruraux lorsque ceux-ci n'étaient plus loués pour une période trop longue ou devenaient libres d'occupation (assez rare),

suffisante ou bien s'agrandir. Nous constatons cependant que quelques investisseurs sont maintenant intéressés par un placement en terres agricoles occupées, malgré les contraintes liées à la loi sur le bail. Leurs motivations sont diverses, et ils sont encore peu nombreux.

Cette conjoncture créée par la loi sur le bail à ferme, engendre par conséquent une différence importante entre le prix d'un bien rural libre d'occupation et celui d'un bien rural loué.

Nous constatons que les propriétaires ou les acquéreurs de

différents types d'immobilier est de nouveau intéressant pour certains investisseurs.

3. Par définition, l'immobilier rural est un marché où l'offre est relativement fixe. Nous pensons que l'on peut dire que plus le niveau de vie augmente, plus le besoin d'espace est important. Nous pensons donc que ce type d'immobilier a encore un bel avenir dans notre pays malgré les contraintes législatives de plus en plus nombreuses.
4. Les facteurs subjectifs (par exemple l'attachement d'une famille à sa propriété ou à une

1. NDLR: attention cependant de rester dans une démarche légale et donc opposable en cas de litige. Voir à ce sujet l'article « Les faux baux à durée déterminée » paru en page 8 du Ma Terre, Mes Bois n°11.



**Groupement de Gestion**

Plus de 50 ans au service de la forêt privée !

**Gestion participative et adaptative de votre propriété**

**Vente de vos bois** sur pied ou commercialisés bord de route (circuit court ou exportation)

**Plans de gestion (DSG)**  
**Organisation des travaux** (plantation, dégagement, taille,...)

**Expertises** pour vente et succession  
**Dossiers** : N2000, PEFC, subventions...  
**Conseils** cynégétiques, piscicoles, etc.

**Prestations « à la carte » avec devis préalable**

**Groupement de Gestion s.c.r.l.**  
En Charotte 16  
6940 - BARVAUX s/O

+32 (0)86 40 01 12  
+32 (0)86 40 02 69  
groupementdegestion@skynet.be



## Évaluation des forêts

*Dans l'évaluation d'un bois, il faut distinguer les arbres du sol. L'évaluation des arbres exige de toute évidence le recours à une personne compétente. Pour effectuer ce travail, l'expert forestier se réfère à un certain nombre de critères objectifs comme :*

- La nature et la qualité des peuplements
- Le volume de bois sur pied
- La qualité du sol de la station
- La taille du bloc boisé
- La présence de gibier
- L'accessibilité
- Le relief et la région

Les contraintes réglementaires comme Natura 2000 peuvent influencer la valeur à la hausse ou à la baisse selon les objectifs de l'acheteur : l'exonération des droits de succession et donation sur les fonds comme sur les arbres croissants ainsi que l'exemption du Précompte immobilier des parcelles en Natura 2000 constituent pour certains propriétaires à la fibre très environnementale un véritable atout, alors que d'autres considéreront les contraintes liées à Natura 2000 comme un vrai handicap, estimant dès lors ces parcelles moins intéressantes.

Bien évidemment, des éléments non objectivables influenceront aussi la valeur d'un bien : le charme, facteur indéfinissable, la valeur sentimentale ou d'agrément (existence de pièces d'eau, d'une belle futaie, de charmilles, d'un joli chalet, etc.). Cette valeur de convenance pourra dans certains cas générer une différence sensible entre la valeur estimée et la valeur de vente finale.

À l'instar de ce qui est recommandé pour les terres agricoles, une estimation correcte de parcelles boisées passe obligatoirement par les services d'un professionnel.

Nous donnons la parole à Frédéric Petit, expert forestier et Président de la Fédération Nationale des Experts Forestiers (FNEF)

Comme tous les biens immobiliers, la forêt n'a pas une valeur unique qui s'impose à tout le monde; elle peut avoir des valeurs différentes selon les intentions de leur propriétaire ou d'un candidat acquéreur.

L'estimation d'un bien forestier distingue généralement la valeur du fonds (ou sol nu), de celle de la superficie (le capital de bois sur pied). Est également incluse dans l'estimation, la valeur du capital chasse ou pêche.

Deux principales méthodes d'évaluation s'appliquent à ces évaluations de fonds et de superficie :

- La **méthode par comparaison** (méthode absolue ou directe).
- La **méthode par le revenu** (méthode relative ou indirecte).

La méthode par comparaison se fonde sur l'examen de la vente de biens similaires (points de comparaison), ce qui n'est pas toujours aisé en matière forestière, car bien

souvent une parcelle, ou a fortiori une propriété, n'est pas strictement comparable à une autre.

La méthode par le revenu considère la forêt comme un ensemble complexe d'éléments, généralement les parcelles forestières, qui constituent les peuplements de même âge et nature, avec des productivités différentes, et des revenus attendus étalés dans le temps. Cette méthode est une approche financière dont les résultats sont ceux de calculs d'actualisation de flux financiers prévisionnels basés sur un taux d'intérêt fixé.

Cette seconde méthode est appliquée dans le cadre d'une évaluation pour un investisseur qui envisage une acquisition forestière dans un but de placement financier.

Dans la pratique courante, il est souvent fait usage d'une combinaison de ces deux méthodes.



**Ce système de réfection permet la réparation, l'entretien des chemins de façon économique et écologique.**

**Nous nous déplaçons partout en Belgique.**

**Quelques exemples de prestations:**

- Chemin agricole.
- Chemin communal.
- Chemin forestier.
- Chemin privé.
- Parking.

**[www.renovationdechemin.be](http://www.renovationdechemin.be)**

**[info@agriphi.be](mailto:info@agriphi.be)**

**0477/47.16.80**

## Les composantes de la valeur forestière (valeur technique et valeur vénale)

La valeur technique est une estimation sur base de critères techniques objectifs, et donc mesurables, comme par exemple le volume de bois sur pied, la productivité des peuplements, la valeur de la location de la chasse ou de la pêche, la vente de produits accessoires, la présence de bâtiments annexes à la forêt. Cette valeur ne tient pas compte d'éléments spéculatifs ou de convenance qui par définition ne sont pas mesurables.

La valeur vénale est définie comme le prix que l'on peut raisonnablement espérer en obtenir en cas de mise en vente sur le marché et dans des conditions normales de vente (c'est-à-dire bien libre d'occupation, publicité et délai de présentation suffisants, abstraction faite de valeur sentimentale ou de convenance particulière). Synonyme = valeur de marché ou valeur de réalisation.

En matière forestière, cette valeur découle de la valeur technique, mais présente un différentiel parfois significatif qui peut être conjoncturel, structurel ou financier.

Les facteurs à l'origine de ce différentiel peuvent être par exemple :

- ▶ La situation géographique du bien,
- ▶ La densité de population de la région où il se situe,
- ▶ La fiscalité,
- ▶ L'intérêt du territoire pour la chasse,
- ▶ Les servitudes et contraintes éventuelles,
- ▶ La possibilité ou non d'obtenir des subventions,
- ▶ La taille de la forêt ou de la parcelle boisée.

Tous ces éléments sont indépendants de la production forestière sensu stricto.

Il appartient donc à l'expert chargé de l'évaluation d'un bien forestier de tenir compte de tous ces éléments dans la valeur qu'il est chargé de déterminer.

### Quels sont les éléments de la valeur technique ?

#### 1. La valeur du fonds.

La valeur du fonds, ou sol nu, est

liée à ses caractéristiques pédo-logiques qui ont un impact direct sur sa capacité de production, au relief, à l'accessibilité (présence ou non de voiries), et à la présence d'aménagements particuliers éventuels.

Il est peu courant de voir des ventes de fonds de bois sur des surfaces importantes ou en quantités statistiquement significatives, et donc difficile d'établir des mercuriales de prix comme on le fait pour les ventes de bois sur pied.

#### 2. Le capital cynégétique (et/ou piscicole)

Son évaluation se fait par un calcul simple de division du revenu net récurrent des produits de la chasse (et/ou de la pêche), par un taux fixé. Le produit de ce calcul donne la valeur du capital cynégétique (et/ou piscicole). Chez nous, bien qu'étant indépendant de la production forestière, il est souvent intégré au calcul de la valeur du fonds.

#### 3. La valeur de la superficie (capital bois sur pied)

En termes forestiers, la superficie est l'ensemble des arbres (de la régénération jusqu'à l'âge adulte) en croissance sur le fonds.

Diverses méthodes existent pour l'évaluer :

- Estimation de la valeur de consommation : résulte d'un inventaire des bois sur pied ou une estimation du volume des bois pour les plus vieux peuplements. Cette méthode est applicable aux peuplements d'un certain âge, mûrs ou proches de la maturité. Il s'agit d'une valeur mobilière.

- Estimation de la valeur actuelle d'avenir : c'est la valeur actuelle d'un boisement ou d'une régénération qui ne sont pas encore arrivés à maturité. Cette valeur est déterminée sur base d'un prix de revient actualisé avec un taux de rentabilité calculé ou préfixé, appliqué aux coûts et frais de ces jeunes plantations. Cette valeur peut aussi, à l'inverse, être calculée en escomptant les produits attendus à la récolte des peuplements estimés.

- Estimation en valeur potentielle : c'est une approche « à l'arbre », adaptée au cas des jeunes arbres

et des futaies irrégulières, que je ne développerai pas ici.

### Comment passe-t-on de la valeur technique à la valeur vénale ?

#### La notion de décote immobilière

Dans le cadre d'une coupe de bois (vente de bois sur pied), un arbre est considéré comme meuble par anticipation, et peut donc être vendu par un acte commercial, n'entraînant pas de frais annexes comme des droits de mutation ou d'enregistrement.

Dans le cadre de la vente d'une propriété, les arbres d'un peuplement restent attachés au sol, et sont immeubles par nature. Ils doivent dans ce cas supporter des droits d'enregistrement, frais d'acte notarié et frais d'intermédiaires éventuels.

Cette situation doit inciter l'expert chargé d'évaluer une propriété à tenir compte d'une décote immobilière à l'évaluation technique des arbres et peuplements constitutifs d'une forêt.

L'application de cette décote est aussi liée au fait que l'ensemble des arbres d'une forêt ne peut être mobilisé ou vendu en une fois, comme un stock, au même prix qu'une coupe sur une fraction de la forêt estimée.

Même remarque quant à l'application des prix des mercuriales de prix publiées par la Fédération Nationale des Experts Forestiers en Belgique. Ceux-ci sont des prix de vente bruts, ne tenant pas compte des frais de marquage. De plus, ils doivent idéalement être lissés sur une période de 2 à 3 ans précédant l'évaluation pour s'affranchir des fluctuations des cours du bois.

Enfin, le paramètre risque climatique (tempêtes, chablis), sanitaire (maladies), et divers, incite également l'expert à faire preuve de prudence dans l'estimation qui lui est demandée.

Tous ces paramètres conduisent l'expert à appliquer une décote immobilière qui peut aller de 10 à 30% de la valeur technique calculée des peuplements.

L'expertise des bois et des forêts est donc une matière complexe qui nécessite compétence, réflexion et expérience, ainsi qu'une bonne connaissance du marché immo-

bilier, et de celui de la vente des bois sur pied.

### Quels conseils donneriez-vous aux vendeurs et acheteurs de parcelles boisées ?

Le prix des fonds de bois est fortement à la hausse depuis une dizaine d'années, et de façon encore plus marquée ces dernières années. Dans un tel contexte, il est d'autant plus important pour les acheteurs comme pour les vendeurs, de se faire encadrer par un professionnel pour apprécier et réduire le risque d'erreur.

Par ailleurs, les recommandations classiques valables pour toute vente sont aussi de mise pour les bois :

- Présenter une forêt bien gérée agira favorablement sur le prix de vente car l'aspect visuel joue aussi beaucoup

- Avoir un descriptif détaillé avec, si possible, un inventaire des arbres présents constitue un travail conséquent, mais dont le retour sur investissement est souvent payant.

Sans une connaissance de base du marché, il peut être risqué de s'aventurer dans l'achat de parcelles boisées. Au candidat acheteur, le professionnel apportera une meilleure appréciation du risque de son investissement qui tiendra aussi compte du profil et des objectifs de gestion de son client.

Ir. Frédéric Petit  
Expert forestier  
petit.frederic@skynet.be  
www.gestion-forets.be



**i** BRÈVE

## Utilisation d'huiles biodégradables en forêt

L'article 47 du code forestier prévoit que le Gouvernement peut imposer l'utilisation d'huile biodégradable en forêt. Ce sera sans bientôt chose faite, l'administration ayant contacté NTF afin que nous leur remettions un avis sur un projet d'arrêté en ce sens.

Cet arrêté concerne d'une part, les huiles pour scies à chaînes (tronçonneuses, abatteuses et ébrancheuses) et d'autre part, les huiles hydrauliques utilisées dans les engins d'exploitation forestière.

Il prévoit que l'utilisation de telles huiles sera obligatoire à partir de 2019 pour les huiles de chaînes et de 2022 pour les huiles hydrauliques.

Des dérogations seront prévues pour les engins sortis d'usine avant la date d'entrée en vigueur de l'Arrêté, mais les conditions concernant ces dernières doivent encore être discutées. Les propositions actuellement sur la table semblent difficilement réalisables, essentiellement pour les engins les plus anciens.

## À VENDRE

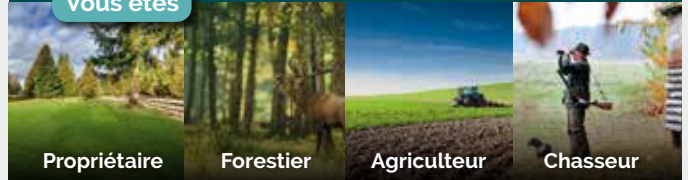
**13 ha de TERRES AGRICOLES  
en ZONE HERBAGERE LIEGEOISE**

Limite Esneux-Sprimont / Fermier en fin de BAIL  
tav.lahaze@gmail.com Tél: 0485 702 107

HONORAIRES ADAPTÉS  
ET TRANSPARENTS

# BBR AVOCATS

Vous êtes



Propriétaire

Forestier

Agriculteur

Chasseur

Profitez de notre expertise depuis 1949.

CABINET D'AVOCATS

BAUDINET – BOTTIN – RIGO

Liège Airport Business Center  
Bât. 58 - 4460 Bierset

T. 04 222 00 07

F. 04 223 64 06

info@bbravocats.be



FACE À UN LITIGE ?

Simple et rapide via  
notre appli gratuite

Plus d'infos sur

[www.bbravocats.be](http://www.bbravocats.be)

## SOGESA



RUE DU CHENET, 1  
5150 FLORIFFOUX



+32 (0) 81/44.13.21



SOGESA@SOGESA.BE



[WWW.SOGESA.BE](http://WWW.SOGESA.BE)

Propriétaires ou exploitants  
de terres agricoles, vous souhaitez:

AUGMENTER  
LE REVENU  
DE VOS TERRES

DISPOSER DE  
VOS BIENS QUAND  
BON VOUS SEMBLE

SAUVEGARDER  
LA VALEUR DE VOTRE  
PATRIMOINE RURAL

Contactez-nous sans tarder!

Conscient de la complexité croissante de l'agriculture,  
**SOGESA** est là pour simplifier la vie de tous ceux qui  
possèdent des terres et pâtures ou qui désirent en acquérir.

# Wildlife Estates décerne 12 nouveaux labels à des propriétaires belges



**L**e 5 février dernier, pas moins de 12 propriétaires belges se sont vus décerner le label Wildlife Estates et 8 ont vu leur label renouvelé, lors d'un dîner de gala organisé par ELO et Agriland SA dans les salons du Cercle Gaulois à Bruxelles, en présence de Humberto Delgado Rosa (Directeur du capital naturel, Direction Générale de l'Environnement, Commission européenne), Konstantin Kostopoulos (CEO Wildlife Estates) et Carlos Otero Muerza (Président du Comité Scientifique du label Wildlife Estates).

L'occasion pour Thierry de l'Escaille, Secrétaire général de ELO – European Landowners' Organization - de rappeler l'importance de cette reconnaissance octroyée aux gestionnaires pour leurs

pratiques de gestion exemplaires et leur contribution au maintien de la biodiversité sur ces territoires :

“Le Wildlife Estates Label ( WE) a vu le jour en 2004 et a été créé en guise de reconnaissance et d'encouragement pour une gestion durable de la faune et flore réalisée par des propriétaires privés sur les territoires; Le Label agit comme une réponse aux facteurs qui menacent les habitats européens tels que l'abandon des pratiques traditionnelles, l'urbanisation, la conservation des systems de production, la pollution, le changement climatique, la propagation des espèces exotiques envahissantes, etc... [www.wildlife-estates.eu](http://www.wildlife-estates.eu)

Actuellement le Label représente toutes sortes d'entreprises durables gérées par les gestionnaires de terres privées ainsi que les partenariats public-privé.

Le label en chiffres : présent dans 19 pays et régions en Europe, le label compte plus que 280 territoires (membres) et couvre plus d'1,5 millions d'hectares. 60% des membres sont dans des zones Natura 2000.

En Belgique, le nombre d'hectares labellisés Wildlife Estates est passé de 9 987 en 2007 à 21 606 en 2018.

L'accession au label permet entre autres de :

- Reconnaître et valoriser la gestion exemplaire de territoires privés belges au sein de l'Union européenne.
- Promouvoir les bénéfices et développements économiques et sociaux apportés par les territoires privés.
- Améliorer et/ou valoriser leur image à l'égard du public.
- Rassembler les gestionnaires pour que leur voix soit entendue, aux niveaux local, national et européen”.

## LES TERRITOIRES LABELLISÉS



## Le Label Wildlife Estates en Wallonie



Patrick Miel, secrétaire général de la Fondation wallonne pour la conservation des Habitats, en charge du label Wildlife Estates en Wallonie décrit la situation et les ambitions du label dans la région.

Les objectifs sont clairs : il s'agit d'inciter les gestionnaires à améliorer leurs territoires et leurs gestions pour obtenir ce label, sur base d'une démarche volontaire !

À l'automne 2017, le Comité de pilotage wallon s'est réuni afin d'examiner les territoires candidats sur base de nouvelles grilles d'évaluation : 5 nouveaux labels ont ainsi été décernés et deux chasses de la Couronne ont été renouvelées, ce qui porte à 10 le nombre de territoires labellisés à ce jour en Wallonie pour un total de 12810 ha.

Le souhait des gestionnaires wallon de cette démarche est de centrer le label sur la biodiversité dans son ensemble tout en s'assurant que les actions menées puissent au maximum être communiquées et partagées. Si les territoires sont chassés, il doit s'agir de chasses naturelles sans lâchers massifs d'oiseaux de tir. L'ouverture des domaines au public est considéré comme un bonus à condition de s'assurer de l'encadrement et de préserver des zones de quiétude.

Un constat encourageant : des démarches volontaires commencent à arriver, ce qui conforte la crédibilité du label.

Pour 2018, la Fondation wallonne pour la Conservation des Habitats espère proposer une dizaine de nouveaux territoires au label – avec le souhait d'accompagner les domaines labellisés dans l'amélioration continue des actions entreprises en faveur de la biodiversité.

Pour toute information sur le label Wildlife Estates en Wallonie, contactez Patrick Miel : [Patrick.miel@conservation-des-habitats.be](mailto:Patrick.miel@conservation-des-habitats.be)

L'événement a été parrainé par Martin de Cock de Rameyen, administrateur délégué d'AgriLand. Son épouse est propriétaire d'un domaine labellisé Wildlife Estates dans les Ardennes belges.



Martin de Cock de Rameyen, administrateur délégué d'AgriLand

Convaincu que la biodiversité est l'un des piliers fondamentaux de l'agriculture, AgriLand soutient activement le label Wildlife Estates.



[www.agriland.be](http://www.agriland.be)

## CHAUDIÈRES BIOMASSE (PLAQUETTES, MISCANTHUS, COLZA...) ET DÉCHIQUETEUSES À PLAQUETTES



### HEIZOMAT BELGIUM

Tél +32 (0) 82 22 49 75 GSM +32 (0)477 81 09 35  
info@heizomat.be Fax +32 (0) 83 68 71 52

## Clôtures Neuville

[www.cloturesneuville.be](http://www.cloturesneuville.be)

+32 (0)475 392 187

[herve.neuville@skynet.be](mailto:herve.neuville@skynet.be)

13, Xhout-Si-Plout

6960 Manhay

IMPORTATEUR DU TREILLIS

TORNADO FORCE 12 FENCING





JURIDIQUE

# DES CAMÉRAS DE SURVEILLANCE SUR VOTRE PROPRIÉTÉ

Par **Séverine Van Waeyenberge** Secrétaire général adjointe et juriste NTF

## LEÇON EXPRESS DE DROIT

### En droit pénal, la propriété privée n'est pas protégée

#### La violation de propriété privée en tant que telle n'est pas prévue par le droit !

Pénétrer, traverser une propriété privée n'est pas un acte puni par la loi. En effet, le droit pénal protège en priorité l'individu et non les biens. C'est donc la violation du domicile privé qui est pénalisée au motif qu'elle protège l'individu, ses affaires personnelles et sa vie privée.

#### Quand peut-on porter plainte ?

Il ne sert par conséquent à rien de vouloir porter plainte à la police lorsqu'un intrus s'est introduit sur votre propriété. Cela n'est possible que :

- pour votre domicile et,
- il faut que cette intrusion se soit faite avec manœuvres, menaces ou contraintes.

Il est donc peu sécurisant de constater en rentrant chez soi que quelqu'un a ouvert la grille, mangé son pique-nique sur votre terrasse et dormi dans votre transat. Si par contre, l'intrus a cassé la serrure de la grille pour rentrer, on pourrait commencer à parler de violation de domicile privé parce qu'il y a eu « manœuvre ». Ce n'est qu'en cas d'infractions pénales commises lors de l'intrusion (le vol, les coups et blessures, par exemples) que la plainte devient vraiment utile puisqu'elle permet d'entamer la poursuite d'une infraction.

La propriété privée est donc une notion de droit civil dont la violation ne saurait être réglée que par des actions civiles que seul le propriétaire est en mesure d'actionner.

Conclusion : Traverser une propriété privée n'est pas un acte puni par la loi.

#### Exception dans les bois et forêts (art. 2, 28°)

Le Code Forestier prévoit, tant en forêt publique que privée, que :

- l'accès des piétons est interdit en dehors des voies ouvertes à la circulation du public,
- l'accès des cyclistes, chevaux et véhicules à moteur est limité aux chemins ouverts au public, et seulement aux sentiers balisés comme tels.

Il ne s'agit pas ici de défendre la propriété privée en tant que telle mais, la forêt et sa quiétude.

Par voie ouverte à la circulation du public, on entend :

- la voie publique (propriété publique ou servitude publique de passage sur un fond privé) ou,
- la voie dont l'inaccessibilité n'est pas matérialisée sur le terrain par une barrière ou un panneau.

Autrement dit,

- les usagers peuvent circuler sur un chemin privé dès lors qu'il n'est pas fermé par une barrière ou un panneau. Il n'y a pas d'infraction.
- le propriétaire est explicitement en droit de mettre ces avertissements pour signaler qu'il ne tolère pas de passage par des usagers non autorisés sur une voie privée.
- les cyclistes, cavaliers et conducteurs ne peuvent se trouver sur un sentier que s'il est balisé.

Le non-respect de ces interdictions et limitations légales sont pénalisés :

L'amende pénale pour les piétons est fixée entre 25 et 100€, l'amende pénale pour les cyclistes, cavaliers et conducteurs entre 40 et 1000€.

Le propriétaire peut porter plainte en cas d'infraction au Code Forestier auprès des agents du DNF. Ce dernier aura cependant peut-être la difficulté de pouvoir identi-

fier le contrevenant et n'agir qu'en cas de flagrant délit mais, la plainte (avec photo par exemple de la plaque minéralogique de la voiture) permettra peut-être de poursuivre des multirécidivistes dans une région (par exemple, une bande de quads qui sévit dans les bois tous les dimanches).

### La pose d'une caméra de surveillance

La situation peut être pénible et dommageable au point que le propriétaire cherche lui-même à identifier les intrus. Attention, il est autant déconseillé qu'illégal d'exiger la production de la carte d'identité du non ayant droit circulant sur la propriété. Ne vous mettez pas inutilement en danger.

Une caméra de surveillance peut être une mesure pour identifier les intrus. Toutefois, le responsable de traitement devra respecter quelques obligations légales relatives à la protection de la vie privée d'une part, et en vue de constituer une éventuelle preuve légale devant les Cours et Tribunaux, d'autre part. (Le responsable de traitement est la personne (physique ou morale) qui enregistre les images. Il doit respecter la loi et sera tenu pour responsable s'il y a violation de loi. En outre, il est aussi la personne de contact pour la personne filmée et pour l'autorité de contrôle.)

Une caméra de surveillance est tout système d'observation fixe ou mobile ayant pour but de prévenir, constater ou de déceler des délits (par exemple, le vandalisme) ou des nuisances et qui collecte, traite ou sauvegarde des images uniquement pour ces finalités. Une caméra factice n'est pas soumise aux présentes obligations (mais bien une caméra qui ne fonctionne pas) !

### Principes de base et Protection de la vie privée

1. L'enregistrement d'images n'est autorisé que dans un but précis :

- (prendre des mesures préventives destinées à éviter une perturbation de l'ordre public)

- réunir la preuve de faits constitutifs d'une infraction ou de dommages

- identifier un auteur des faits (ou des témoins).

**2.** Toute utilisation cachée de caméras de surveillance est interdite. Est considérée comme utilisation cachée, toute utilisation de caméras de surveillance qui n'a pas été autorisée au préalable par la personne filmée. Vaut autorisation préalable, notamment, le fait de pénétrer dans un lieu où un pictogramme signale l'existence d'une surveillance par caméra.

**3.** Le responsable du traitement doit toujours veiller à n'utiliser les caméras que si c'est nécessaire, de manière proportionnée et efficace, et uniquement si d'autres moyens de sécurisation ne suffisent pas.

**4.** Une caméra de surveillance ne peut être installée par un particulier sur un lieu ouvert (ou dans une direction exclusivement orientée sur un lieu public), c'est-à-dire un lieu non délimité par une enceinte et accessible librement au public. Une voirie publique, une place publique sont un lieu ouvert. C'est une compétence appartenant exclusivement aux autorités publiques. (Il faut en tout cas l'accord préalable du conseil communal et du chef de corps de la zone de police.)

**5.** En ce qui concerne la conservation des images. Si elles ne permettent d'atteindre un de ces 4 objectifs, elles ne peuvent être conservées plus d'un mois.

**6.** Toute personne filmée a un droit d'accès aux images. Elle adresse à cet effet une demande motivée au responsable du traitement.

### Déclaration à la Commission de la Protection de la vie privée

Préalablement et au plus tard la veille de l'installation de la caméra, le responsable de traitement doit faire une déclaration auprès de la Commission de Protection de la vie privée, directement et uniquement via le site internet [www.privacycommission.be](http://www.privacycommission.be).

Un formulaire de déclaration thématique est établi pour des systèmes de surveillance qui concernent les « lieux fermés ». Dans ce formulaire, une distinction est faite selon que le lieu est accessible ou non au public.

Ces termes peuvent prêter à confusion. En effet, la loi a voulu dire qu'un lieu fermé accessible au public est un lieu destiné à fournir des services au public (comme un centre commercial, un restaurant, par exemples). Une forêt privée devrait donc être considérée comme un lieu fermé non accessible au public (puisque le public ne peut circuler en dehors des chemins). Un chemin privé rendu inaccessible au public par une barrière ou un panneau serait donc également un lieu fermé non accessible au public. A l'inverse, un chemin privé démuné d'une barrière ou d'un panneau d'interdiction à son entrée serait un lieu fermé accessible au public. Un chemin public est logiquement par contre un lieu ouvert. En zone agricole, une parcelle vierge d'un chemin public ou d'une servitude publique de passage serait un lieu fermé non accessible au public.

Dans le doute ou en cas de lieu à situations multiples, la loi prévoit de prendre le régime

le plus sévère: le lieu fermé accessible au public ou le lieu ouvert (dans ce cas, c'est l'autorité communale qui décide ou non de mettre des caméras...)

### Informers les personnes qui sont filmées

**1.** Le responsable doit également veiller à informer les personnes qu'elles sont filmées, en apposant de manière clairement visible le pictogramme déterminé par la loi, à l'entrée du lieu filmé.



**2.** La présence de ce pictogramme à l'entrée de tout lieu filmé, ou aux principaux points d'accès au périmètre filmé, entraîne le consentement des personnes qui entrent dans ce lieu à être filmées. La loi n'impose donc pas d'apposer un pictogramme par caméra, ni d'en apposer un à proximité de la caméra.

**3.** Les dimensions du pictogramme varient en fonction du lieu :

Dans un lieu fermé accessible au public: les pictogrammes autocollants doivent avoir une dimension de 30cm x 20cm.

Dans un lieu fermé non accessible au public: les pictogrammes autocollants doivent avoir une dimension de 15cm x 10cm.

Dans un lieu ouvert: les pictogrammes doivent être composés d'une seule plaque en aluminium de minimum 1,5mm d'épaisseur et avoir une dimension de 60cm x 40cm.



Vous trouverez cette fiche technique dans votre boîte à outil pour membre sur le site de NTF <http://ntf.be/documents-type-et-fiches-pratiques-diverses>

#### Références légales

8 DECEMBRE 1992. - Loi relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel | 1 MARS 2007. - Loi réglant l'installation et l'utilisation de caméras de surveillance. | 2 JUILLET 2008. - Arrêté royal relatif aux déclarations d'installation et d'utilisation de caméras de surveillance | 10 FEVRIER 2008. - Arrêté royal définissant la manière de signaler l'existence d'une surveillance par caméra

## s.a. Pépinières

# Yves PIROTHON

30 ans  
d'expérience

Al Masse 1  
B 6960 Harre

+32 (0)86/43.39.09

[www.pirothon.com](http://www.pirothon.com)  
[info@pirothon.be](mailto:info@pirothon.be)

- Production de PLANTS FORESTIERS d'origines recommandées.
- PREPARATION DE TERRAIN : broyage, andainage, fraisage de lignes, abattage mécanique, création de fossés, entretien de chemins forestiers, création de gagnages, ...
- ENTRETIEN et restauration des réserves naturelles.

- PLANTATIONS et dégagements.
- Exploitation en BOIS ENERGIE.
- DEBARDAGE avec porteur.
- AMENDEMENT des sols : par hélicoptère ou soufflerie.
- Production de SAPINS DE NOËL.



# Patrimoine rural et forestier IMPACT DE LA RÉFORME DU DROIT SUCCESSORAL

Par Charles Kesteloot Head of Estate Planning, Banque Degroof Petercam

*La Wallonie regorge de bois et forêts. Malgré le nombre de constructions immobilières en croissance constante, plus de 80% de sa superficie est occupée aujourd'hui par des terres arables, des forêts et des prés. Il est donc logique de s'intéresser à la réforme de grande ampleur que connaît actuellement le droit successoral civil et à son impact sur ce patrimoine rural et forestier par décès*



## Réserve héréditaire, rapport des libéralités et pactes successoraux

Pourquoi cette modification du droit successoral civil était-elle nécessaire ? Datant de 1804 (code Napoléon), il n'avait subi que très peu d'évolutions depuis cette date. Or, des changements importants ont eu lieu depuis et nécessitaient d'être pris en compte. Ainsi, le mariage n'est plus la seule forme de vie commune. Les familles existent aujourd'hui sous diverses formes et on assiste à un nombre croissant de familles recomposées. Enfin, nous constatons une augmentation de l'espérance de vie de sorte que l'héritage des parents survient aujourd'hui une vingtaine d'années plus tard qu'au 19<sup>e</sup> siècle. Ce qui fait dire à nos parlementaires que notre patrimoine se compose de nos jours principalement de ce que nous avons construit nous-mêmes par le travail alors qu'auparavant celui-ci provenait souvent d'héritages.

Nous envisagerons principalement les modifications au niveau de la réserve héréditaire, des règles de rapport et des pactes successoraux. La nouvelle loi a été votée le 31 août 2017 et entrera en vigueur pour les décès survenus à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2018.

## Que prévoit cette réforme?

**1. La réserve héréditaire des enfants**, qui consiste en une part protégée du patrimoine dont les héritiers disposent légalement et dont le défunt ne peut disposer librement, est réduite à 50%, quel que soit le nombre d'enfants (alors qu'actuellement elle est de 75% si le défunt a trois enfants ou plus). **La réserve, cette forme de « solidarité familiale » est donc conservée dans son principe mais diminuée.** La quotité disponible, c'est-à-dire ce dont le futur défunt peut disposer librement, passe naturellement à 50%. Ceci signifie une plus grande liberté consentie au testateur avec davantage de possibilités d'adapter les règles aux situations particulières. La réserve des ascendants (père et mère) est supprimée par la réforme.

*Appliquée aux détenteurs de terres et de bois, cette modification pourrait permettre d'éviter dans certains cas un morcellement important de la propriété, mais surtout créer des inégalités fortes, terreau de disputes familiales ultérieures. Rappelons qu'en Région wallonne, des outils tels le Groupement forestier ont notamment pour objectif de lutter contre ce morcellement tout en respectant les droits de chacun.*

**2. Le rapport des libéralités** constitue la traduction du principe d'égalité entre les héritiers : un héritier qui a reçu une donation doit en principe « rapporter » la donation au moment du décès du donateur et partager le bien reçu avec ses cohéritiers. **Le mode de rapport des donations sera, à partir du 1<sup>er</sup> septembre prochain, identique pour les donations immobilières et**

**mobilières** (alors qu'actuellement il est différent) et la valeur de la donation pour le rapport sera en principe la valeur intrinsèque du bien donné au jour de la donation avec une indexation des prix à la consommation au jour du décès. Concernant la donation avec réserve d'usufruit, le rapport se fait à la valeur du jour où le donataire a pu disposer de la pleine propriété.

*Cette modification de la règle du rapport était attendue et souhaitable. Elle met fin à des différences injustifiées qui avaient pour conséquence de créer des inégalités, souvent contre la volonté du donateur. Particulièrement en matière immobilière où le rapport se faisait en nature, le donataire était souvent surpris de devoir « remettre » le bien dans la masse de partage et ne pouvoir le conserver entièrement.*

**3.** La troisième modification importante introduite par la réforme concerne **les pactes successoraux** qui étaient formellement interdits dans l'ancienne réglementation (avec certaines exceptions, comme le Pacte Valckeniers). **L'interdiction est maintenue, mais la possibilité de conclure des pactes successoraux est étendue.** Une personne pourra à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2018 conclure un pacte successoral avec ses héritiers. Ce pacte pourra être global et concerner tous les héritiers ou ponctuels (ne concerner que certains héritiers). De nombreuses conditions devront être respectées pour conclure un tel pacte successoral. Notamment, le pacte devra être établi par un notaire selon un formalisme très rigoureux.

*L'introduction de tels pactes est une bonne*



*chose; a fortiori dans les familles détenant un patrimoine familial transmis de génération en génération et où des « arrangements » ont eu lieu. Dorénavant, il sera possible de se rassembler autour de la table et, de son vivant, accepter tel ou tel accord sur le règlement futur de la succession d'un parent.*

**La nouvelle loi s'appliquera pour tout décès survenu à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2018**, et ce, même pour les donations antérieures, sauf si l'acte de donation prévoit une clause spécifique ou si le donateur a fait une déclaration de maintien du droit ancien par devant notaire avant le 1<sup>er</sup> septembre 2018. En toute hypothèse, il est important de constituer au fur et mesure des années un dossier successoral et de conserver tous les actes passés pour pouvoir prendre tous les éléments en compte lors de la liquidation d'une succession.

Votre notaire aura un rôle important à jouer dans le cadre de cette réforme. Il ne faut pas hésiter à le consulter. La réforme du droit successoral n'est qu'une première étape. D'autres réformes sont attendues telles que la réforme du régime matrimonial des couples mariés ou encore la réforme du statut des couples non mariés.

## Transmission des terres agricoles - retour aux anciennes conditions

Sur le terrain fiscal, la transmission des terres agricoles peut bénéficier du régime de faveur par une assimilation aux donations d'entreprises à 0% depuis un décret de 2009 en Région wallonne.

Les conditions pour obtenir ce taux 0% ont été renforcées par deux décrets budgétaires entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 31 décembre 2017. Ces décrets prévoyaient deux exigences supplémentaires :

d'une part, l'obligation d'une transmission préalable de l'activité agricole à celle des terres;

d'autre part, un taux de 3% et l'exigence de continuité de l'exploitation de 5 à 15 ans pour les donations supérieures à 150 hectares.

En agissant par décret budgétaire – et non par décrets ordinaires – le Parlement wallon créait des incertitudes quant à la validité temporelle de telles mesures qui devaient

être reformulées chaque année. Le décret budgétaire pour l'année 2018 du nouveau gouvernement wallon ne reprend plus ces conditions.

Nous pouvons conclure selon toute vraisemblance que le Ministre wallon des Finances et du Budget a souhaité revenir aux anciennes conditions liées à la transmission de terres agricoles.

### Mise en garde de NTF

**Nous attirons l'attention du lecteur que ce dernier point ne vise que les transmissions de terres agricoles dans le cadre d'une exploitation agricole. Elle ne vise pas la transmission de terres agricoles par des propriétaires non agriculteurs.**

NTF rappelle l'importance de se faire conseiller par des spécialistes avisés et de ne pas prendre de décision sur la seule base d'informations glanées dans les médias.

NTF dispose d'un service juridique pointu pour les questions de droit rural mais n'est pas compétente pour les questions de droit fiscal ou notarial.



*« Votre perfectionnisme, vos conseils et votre écoute furent particulièrement appréciés »*



Contactez-nous pour l'étude de votre projet:

+32 (0) 81 43 24 75  
info@signe-jean.be  
www.signe-jean.be



# Le projet LIFE Elia

## Comment réconcilier biodiversité, usages de la ruralité et obligations industrielles

Par l'équipe du projet LIFE Elia

### Réseau à haute tension et forêts, parasitisme ou symbiose ?

Au carrefour du réseau électrique ouest-européen, le réseau à haute tension belge traverse le paysage de part en part, surplombant ainsi des régions variées et croisant une multitude de propriétés publiques et privées. Propriété d'Elia et géré par cette entreprise, il compte quelques 8.500 km de lignes (souterraines et aériennes) dont les câbles (conducteurs) sont supportés par plus de 22.000 pylônes. En Wallonie plus particulièrement, quelque 685 km de ce réseau traversent des forêts ou des espaces naturels.

Le passage des lignes à haute tension en forêt nécessite la création de couloirs de sécurité. En effet, contrairement aux câbles torsadés du réseau de basse tension (isolés et tolérant la présence de végétation à leur voisinage), il n'est pas possible de laisser croître de grands arbres sous et aux abords de la ligne à haute tension, sous peine de former un arc électrique. Les risques de chutes d'arbres sur la ligne et l'éventuelle interruption de l'alimentation électrique qui peut en découler, plaident aussi pour la création d'un couloir de sécurité. Ce couloir peut atteindre une largeur d'environ 50 mètres, voire plus, pour les lignes de plus haute tension (220 et 380.000 kV chez nous).

Cette problématique liée aux arbres et à la sécurité des lignes peut également intervenir en milieu suburbain, notamment dans des jardins.

### Quelles réflexions pour aboutir à ce projet LIFE Elia ?

Traditionnellement, en Belgique comme dans de nombreux pays, les couloirs de mise en sécurité des lignes électriques traversant des massifs forestiers sont gérés, partout où c'est possible, par abattage ou déchiquetage de la végétation. La récurrence de ces interventions dépend en grande partie de la dynamique de la végétation en place, elle-même dépendante du climat et de la nature du sol. Là où la dynamique végétale est importante, cette intervention peut être répétée tous les 3 à 5 ans.

Si cette intervention qui annihile temporairement tous végétaux ligneux s'avère rassurante pour le gestionnaire de réseau qui a longtemps considéré les arbres et arbustes comme une menace, elle présente aussi de nombreux désavantages: impact visuel et paysager négatif, perturbation de la faune et de la flore, coût non négligeable, interventions récurrentes, risques

de pollution, atteinte à la structure des sols... . Le plus important de ces désavantages est la mise à nu de la terre qui est ainsi prête à accueillir les graines des arbres semenciers voisins. Le gyrobroyage appelle donc le gyrobroyage! Le cercle vicieux est bouclé!

Il en ressort que les corridors électriques sont souvent vus comme des « no man's lands » dont la gestion ne satisfait pas le plus grand nombre. Le propriétaire n'y fait plus ce qu'il veut. Elia y intervient pour la sécurité. Peu d'acteurs pensent à le valoriser.

Face à ces constats, une nouvelle approche a été envisagée afin de modifier les pratiques d'entretien des couloirs électriques. C'est ainsi qu'est né le projet LIFE Elia en septembre 2011. Ce projet financé par Elia, RTE (gestionnaire du réseau à haute tension en France), l'Europe et la Région wallonne a permis de tester et mettre en place des techniques de gestion plus écologiques sur 124 km de couloirs en Wallonie et 14 km en France, en partenariat avec deux asbl: Solon et le CARAH.

### Quels types d'actions peut-on réaliser dans un couloir de sécurité ?

Le projet LIFE Elia a mis en place une série d'actions en accord avec la gestion forestière et favorisant la biodiversité au sein des massifs forestiers, respectant mieux les paysages et permettant à des acteurs locaux de s'investir dans ces espaces. Ces actions, au nombre de sept, sont déclinées de la façon suivante:

#### • Création et restauration de lisières étagées



L'idée est de convertir des couloirs au profil en « U », c'est-à-dire la forme typique des corridors régulièrement gyrobroyés au centre avec deux peuplements forestiers abrupts de part et d'autre, en couloirs en « V », composés d'une bande centrale ouverte entretenue, avec de part et d'autre des arbustes qui auront été plantés ou préservés lors de coupes sélectives.

Le but est donc de constituer des lisières arbustives denses dans lesquelles les arbres de première et deuxième grandeurs à croissance rapide (bouleau, frêne, robinier, peuplier tremble,...) auront des difficultés à s'installer. L'éventuelle apparition d'individus de ces espèces sera contrôlée par des coupes sélectives qui se raréfieront au fur et à mesure du développement des arbustes et de la densification de la lisière.

De telles lisières présentent des intérêts multiples: meilleure intégration paysagère du couloir, intérêts en matière de biodiversité et cynégétique (remise et nourriture), production de grumes fruitières de petites dimensions, plus grande stabilité des peuplements voisins, production ponctuelle de bois de chauffage avant que la hauteur des arbres ne pose un problème de sécurité pour la ligne, ...

#### • Création de vergers de conservation

Cette action vise l'installation de fruitiers forestiers qui ont régressé dans nos paysages forestiers et bocagers. Sont particulièrement visés ici: le pommier forestier, le poirier sauvage et le néflier. Ces espèces ont été plantées là où la hauteur des lignes était suffisante. De telles plantations ont un intérêt paysager (floraison au printemps) mais sont également intéressantes pour la biodiversité (pollinisateurs, oiseaux) et notamment pour certains grands gibiers qui consomment leurs fruits. Sous le réseau électrique, un petit groupe de fruitiers deviendra un réservoir pour enrichir les forêts avoisinantes à l'avenir.

#### • Restauration d'habitats naturels tels que landes, tourbières et prairies maigres

Localement, on retrouve sous les lignes électriques des lambeaux d'habitats naturels patrimoniaux tels que les landes, tourbières et prairies maigres. Outre leur intérêt écologique incontestable (habitats des Directives N2000), les deux premiers ont la particularité d'avoir une dynamique évolutive assez lente, ce qui est assez intéressant pour le transporteur électrique. Les prairies maigres, par leur mode de gestion extensif concourent à la fois à la préservation de la biodiversité, au maintien d'une activité agricole locale et durable ainsi qu'à la sécurité électrique.

#### • Creusement de mares

Les mares forestières, rares, le plus souvent petites et entourées d'arbres, disparaissent rapidement. Milieux essentiels en forêt, pour la grande et la petite faune sauvage, installées dans les corridors de sécurité, elles s'intègrent au maillage écologique en accueillant batraciens, libellules et oiseaux.



### • Lutte contre les espèces invasives

Souci récurrent pour les gestionnaires d'espaces naturels, les espèces invasives font l'objet d'un suivi afin de délimiter les zones sur lesquelles elles se développent. Des actions réfléchies (abattage, arrachage, fauche, isolement des populations, ...) sont menées afin de limiter leur extension. L'action préalable étant essentiellement la formation ou l'information auprès des services d'Elia, exploitants, entrepreneurs, pour éviter leur accroissement...

### • Pâturage et fauche



Le maintien de zones ouvertes en forêt peut être réalisé autrement que par des actions répétées de broyage. La création et la restauration de pré et prairies exploités extensivement permettent le maintien d'une agriculture proche de la nature, la préservation de races locales et de la biodiversité et, le cas échéant, peut constituer un aménagement cynégétique sous la forme d'un gagnage. Lorsque la gestion est prise en

charge par un agriculteur qui récolte du foin ou fait paître du bétail, le propriétaire et le gestionnaire s'engagent dans une convention à titre précaire et gratuit, couvrant généralement 5 ans, à moins que d'autres dispositions soient prises d'un commun accord. L'accès à des aides agri-environnementales peut être un incitant sérieux.

### Les résultats du projet LIFE Elia

En l'espace de 6,5 ans, le projet LIFE Elia, c'est :

- La création et la restauration de 256,7 ha de lisières
- La plantation de fruitiers forestiers sur 21,6 ha
- La restauration de 88 ha d'habitats patrimoniaux (landes, tourbières, prairies maigres)
- Le creusement de 137 mares
- La lutte contre les invasives végétales sur 25,3 ha
- La mise en place d'une gestion par fauche ou pâturage sur 60,5 ha

Tous ces chiffres dépassent largement les engagements pris avec l'Europe à la rédaction de ce projet.

### Quels sont les intérêts pour le propriétaire forestier ?

Le propriétaire qui s'engage dans une logique de gestion alternative du couloir électrique le fait sur base volontaire. Dans tous les cas, c'est bien le gestionnaire du réseau qui reste responsable du risque électrique.

Les aménagements proposés présentent divers avantages :

- En matière de sylviculture, grâce aux lisières : amélioration de la stabilité des peuplements, diversification, aide au respect d'éventuelles mesures Natura 2000 ou cahier des charges de certification forestière, diversification des espèces de production, ...
- En matière cynégétique : les lisières, vergers,

zones fauchées, habitats naturels restaurés peuvent offrir accueil et nourriture à la petite et à la grande faune. La présence permanente



de lignes de tir ou de gagnages peut être garantie par certains aménagements herbeux. Le creusement d'une ou plusieurs mares sera également apprécié.

- En matière de préservation de la biodiversité et des paysages : meilleure intégration visuelle du couloir (interventions moins fréquentes et moins « brutales »), augmentation de la capacité d'accueil pour des espèces, amélioration du réseau écologique, ...

### Et demain ?

Bien que le projet LIFE Elia soit maintenant terminé depuis fin 2017, Elia (tout comme RTE) souhaitent étendre la logique mise en place dans ce projet à un maximum de surfaces sous son réseau. Tous les propriétaires forestiers désireux de participer à la mise en place de ces actions peuvent se manifester auprès de nous ([gerard.jadoul@gmail.com](mailto:gerard.jadoul@gmail.com)) ou d'Elia ([johan.mortier@elia.be](mailto:johan.mortier@elia.be)).

Pour tout savoir sur le projet life Elia : [www.life-elia.eu](http://www.life-elia.eu)

## i BRÈVE

# Merci à nos membres qui ont fait un don à NTF !

Fin 2017, vous aviez reçu, avec votre invitation à renouveler votre cotisation, un appel à dons de NTF. L'objectif était de récolter des moyens supplémentaires qui permettent à NTF de mener des opérations coup de poing pour défendre les droits de la propriété rurale privée dans certains dossiers stratégiques (bail à ferme, voirie communale, ...).

**Merci à ceux qui nous ont soutenu, en plus de nous assurer de leur fidélité de membre !**

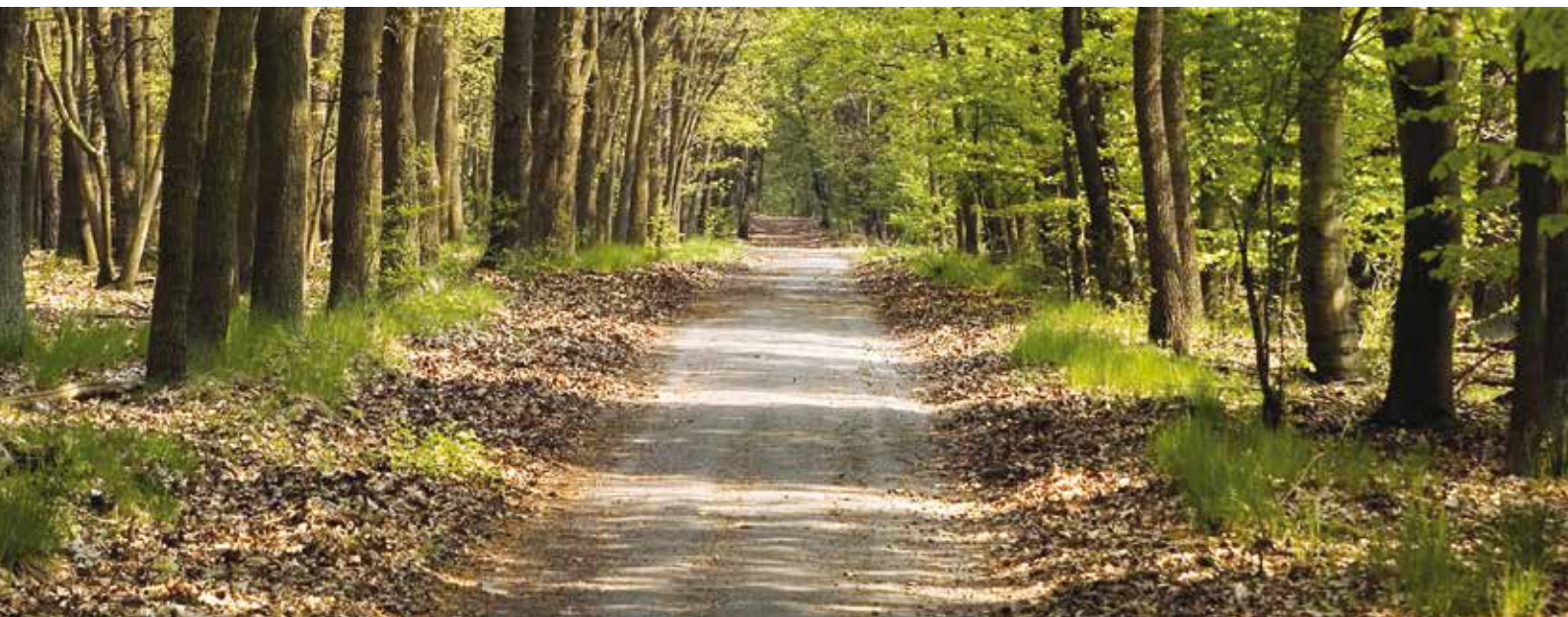
Un tirage au sort parmi les donateurs a permis de désigner les heureux gagnants qui ont été informés par courrier :

- Monsieur François de Spa gagne le 1<sup>er</sup> prix : 3h de services\* individualisés de NTF
- Monsieur Peter Ortmanns gagne le 2<sup>e</sup> prix : 2h de services\* personnalisés de NTF
- L'Indivision Duchateau, représentée par Monsieur Hugues Duchateau, gagne le 3<sup>e</sup> prix : 1h de services\* personnalisés

\* Les services personnalisés de NTF consistent en des consultations juridiques ou une assistance administrative en Natura 2000.

# Construction et rénovation de vos chemins agricoles et forestiers

UNE SOLUTION PERFORMANTE & ÉCONOMIQUE



GRÂCE À NOS TECHNIQUES DE STABILISATION DE SOL, NOUS CONSTRUISONS ET RÉNOVONS VOS CHEMINS AGRICOLES ET FORESTIERS DE MANIÈRE PLUS PERFORMANTE, PLUS ÉCONOMIQUE ET PLUS ÉCOLOGIQUE.

## LE PRINCIPE

Notre technique consiste à utiliser le matériau en place et à le stabiliser en y incorporant une faible quantité de chaux ou de ciment.

Une phase de préparation permet de concasser les éléments rocailloux présents. Le sol est malaxé lors de l'apport du liant. Le mélange est travaillé à plusieurs reprises pour garantir son homogénéité.

Il est nivelé et compacté puis recouvert d'un revêtement de protection.

## AVANTAGES DE LA TECHNIQUE

### Performante

- Mise en œuvre rapide
- Fonctionne sur terrains mixtes

### Economique

- Faible coût de mise en œuvre & réduction des frais de transport
- Peu d'achat de matériaux

### Ecologique

- Moins de pollution due aux transports
- Pas de mise en versage des matériaux excavés