

# MA TERRE, MES BOIS...

LA LETTRE D'INFORMATION TRIMESTRIELLE  
DES PROPRIÉTAIRES RURAUX DE WALLONIE

NTF

N°35

JANVIER  
FÉVRIER  
MARS  
2024

Le bail à ferme écrit  
en question PAGE 3

Le bail à ferme écrit  
sous seing privé PAGE 5

Le bail à ferme et  
l'état des lieux PAGE 7

Coefficients de fermage 2024 PAGE 9

Chez Luc Joris, agriculteur,  
rendement rime avec  
environnement PAGE 10

Le bail à ferme en 10 vidéos PAGE 13

Bilan Appel à projet « Forêt  
résiliente » 3.0 PAGE 14

Espèces exotiques  
envahissantes (EEE) PAGE 15

Natura 2000:  
dédommagement pour des  
propriétaires roumains? PAGE 16

Natura 2000: demandez vos  
indemnités pour vos forêts! PAGE 17

Donation immobilière: la  
réserve de progressivité PAGE 18

Thomas Legraive vient  
renforcer notre équipe PAGE 18

## SAVE THE DATE

**Assemblée  
Générale NTF**  
Mercredi 5 juin à Loncée

**Rencontres  
Filière Bois**  
Jeudi 18 avril à Libramont

**V**ous avez été nombreux (180) à participer à nos 5 réunions régionales, et nous sommes encouragés par votre présence.

Vous avez pour la plupart adhéré à la vision qui vous a été présentée, qui nous définit comme des entrepreneurs ruraux aux multiples rôles sociaux, environnementaux et économiques. La ruralité repose sur les efforts entrepris depuis des générations pour faire vivre nos campagnes et fournir emplois, nourriture, bois, cadre de vie, ... Nous ne manquerons pas de revenir sur les principaux thèmes que vous avez portés à notre attention. Nous réitérerons cet exercice qui nous rapproche, pour renforcer nos liens, notre compréhension de vos attentes et aussi dans l'espoir de convaincre encore plus de propriétaires de soutenir notre ASBL, tant les besoins sont importants.

Vous avez aussi plébiscité notre souhait de faire valoir nos actions auprès de tous. En effet, c'est la libre entreprise qui a généré le paysage divers wallon que nous connaissons aujourd'hui. C'est pourquoi nous continuerons de défendre nos droits, tout en reconnaissant que nous ne sommes que dépositaires de la nature, et que nous avons donc aussi une grande responsabilité pour assurer la restauration et l'évolution de nos pratiques pour répondre aux enjeux écosystémiques. La première étape consiste à présenter notre livre blanc (MTMB n°34) durant les entretiens que nous avons déjà planifiés pour faire entendre nos revendications auprès des principaux partis politiques en cette période de campagne. Nous insisterons pour que la Wallonie affecte les budgets européens conséquents de manière équitable entre initiatives privées et publiques, à l'image de ce qui se pratique déjà dans d'autres régions d'Europe.

Nous serons plus forts dès lors que nous pourrions argumenter de tous les moyens déjà mis en jeu, à nos propres risques, pour

favoriser la biodiversité et la résilience de nos forêts et campagnes. C'est pour cela que nous vous avons parlé de base de données, projet qui devrait voir le jour en collaboration avec d'autres associations, et pour lequel nous vous solliciterons.

Cette ambition ne doit pas nous faire perdre de vue l'actualité politique qui retient notre attention en ce moment, telle la mise en œuvre du projet Nature Restoration Law par l'Europe d'ici le mois d'avril, et pour lequel nous devons encore défendre nos libertés, ainsi que la précision des engagements volontaires (Pledge) de superficies à mettre sous statut de protection pour lesquels les ambitions de notre ministre doivent être contenues si nous ne voulons pas nous voir imposées des zones de réserves déterminées sans aucune concertation.

Tout le conseil remercie vivement Renaud du Parc qui a accepté d'assurer l'intérim du poste de Secrétaire Général le temps que nous recrutons le candidat adéquat pour succéder à Séverine qui nous a quittés le 15 décembre. Renaud a déjà pris la mesure de la tâche.

Nous souhaitons aussi la bienvenue à Thomas Legraive, qui assurera le suivi des projets, dont 'Ma parcelle en réserve naturelle' en collaboration avec la SRFB.

Il me reste à vous souhaiter à tous, au nom de toute l'équipe de NTF et du conseil d'administration, une excellente année 2024.

Meilleurs voeux.

**Jean-Marie Greindl**  
Vice-Président de NTF



# Timbtrack

Développement informatique forestier

## TRAÇABILITÉ DU BOIS

Utilisez la technologie RFID, robuste et éprouvée pour identifier les grumes à l'aide d'un identifiant unique. Economisez du temps dans votre gestion de stock et prenez les devants sur la nouvelle norme européenne.



UID: LIB65298374CHX900035...  
Lat 50.053528, Long 4.983216  
Date: 22.12.2024 12:47:33  
Lot: 47  
Essence: Chêne  
Diam: 56 cm  
Long: 9,5 m

Nouvelle norme sur la mise du bois sur le marché européen entrée en vigueur le 29 juin 2023.



Norme RDUE  
2023/1115

[www.timbtrack.com](http://www.timbtrack.com)

**Contact:**

Jean Baptiste Janssens  
[jb.janssens@timbtrack.com](mailto:jb.janssens@timbtrack.com)  
+ 32 473 78 42 24



# LE BAIL À FERME ÉCRIT EN QUESTION

Par Véronique Van Kerrebroeck, Conseillère juridique chez NTF



La législation wallonne sur le Bail à Ferme prévoit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 qu'un bail à ferme ainsi que sa modification ou sa reconduction expresse soient « **établi par écrit** ».

Les propriétaires nous interrogent régulièrement sur cette « obligation ».

Cela signifie-t-il que désormais tous les baux à ferme ne seront que des baux écrits ?

C'est ce vers quoi le législateur voudrait tendre afin de renforcer la sécurité, la transparence et l'analyse de l'évolution du bail à ferme.

Mais alors un bail à ferme verbal, ça n'existe plus ? Si.

Quel est le délai pour transcrire un bail verbal en bail écrit ? le 31 décembre 2024, mais rien ne change si vous ne le faites pas...

Pourquoi est-ce si compliqué ?

La loi dit qu'on « doit » mais on n'est pas vraiment obligé ? ! Quelle est cette curiosité ?

## L'écrit non exclusif

La loi sur le bail à ferme n'impose pas que la formalité de l'écrit puisse être une condition d'existence du bail, et donc un bail

verbal ne peut pas être considéré comme inexistant au motif qu'il n'aurait pas été passé par écrit !

Les baux verbaux non transposés dans un contrat écrit

continueront donc d'exister. Et c'est notamment pour cela que le législateur avait porté son attention sur le régime transitoire pour ces baux « survivants », ce qui lui a valu d'être sanctionné car il n'avait prévu aucun régime transitoire pour les baux à ferme écrits préexistants.

Le particulier non-juriste pourrait s'étonner. Ce serait certes plus simple et radical d'imposer : « un écrit, sinon rien ! ».

Le législateur doit néanmoins répondre aux principes généraux de notre droit et comme on l'a vu avec le récent arrêt de la Cour constitutionnelle, il n'est pas à l'abri d'une sanction s'il s'en écarte.

Tout d'abord, le principe général de **non-rétroactivité** interdit au législateur de revenir en arrière pour supprimer des droits acquis. Pas possible donc de faire comme si des contrats déjà conclus n'existaient pas.

Ensuite, un des principes fondateurs de notre Code civil qui remonte au droit Romain est celui de **l'autonomie de la volonté**. La volonté des parties

fait loi. La création d'un contrat entre particuliers est donc parfaite lorsque leurs volontés se rencontrent même si c'est dans le cadre verbal.

Voilà donc pourquoi l'« obligation » d'un écrit ne peut être imposée de manière générale pour un bail à ferme et pourquoi un contrat conclu avant l'entrée en vigueur d'une loi ne peut pas être réduit à néant par le législateur.

**Les baux verbaux passés et futurs survivront** donc à la réforme.

La loi sur les baux à ferme prévoit un régime général pour tous les baux à ferme et des régimes de baux à ferme particuliers.

Le modèle général est celui du bail classique qui existait déjà avant la réforme de 2019 et a été aménagé avec désormais la possibilité de fin de bail sans motif au terme de son quatrième renouvellement de neuf ans.

**Un bail verbal ne peut donc être qu'un bail général de type « classique »** ou quatre fois neuf ans (avec le bémol que la première période peut être

supérieure à 9 ans de commun accord).

## L'écrit avantage ?

Si les parties ne se mettent pas d'accord sur la passation d'un bail « spécial » nécessairement écrit, qu'est-ce qui va les inciter à faire cet effort de rédaction d'un bail écrit classique ?

Quels sont les avantages et les inconvénients liés au passage à l'écrit ?

- Transcrire un contrat par écrit est une opportunité d'en **fixer les éléments constitutifs de manière certaine et de clarifier et préciser ses conditions.**

Un contrat verbal, dès le moindre malentendu ou désaccord, laisse la place à des interprétations non désirées et à des difficultés d'application (des prétentions sur des parcelles plus étendues que celles prévues par exemple, ou un refus d'appliquer une augmentation des fermages,...).

Afin d'aider les parties dans cet exercice de rédaction, un modèle de contrat type (non contraignant mais exemplatif) a été mis au point par la Région Wallonne en collaboration avec NTF. Vous le trouverez sur le site du SPW et nous pouvons vous le communiquer sur simple demande.

Au-delà des mentions qui s'imposent<sup>1</sup>, il existe aussi des clauses qui peuvent être aménagées selon les situations particulières et rien n'empêche de prévoir en outre d'autres clauses accessoires.

Le service juridique de NTF peut vous conseiller dans leur rédaction.

Bien entendu, cet écrit implique un engagement franc, mais en contrepartie, chacun repart avec une confiance restaurée sur une base saine commune qui permettra de négocier à l'avenir les situations de vie du bail à ferme en évitant les langues de bois et les incertitudes.

- Quels sont les **avantages légaux particuliers** qui peuvent être obtenus via cette rédaction ?

Le principal avantage matériel est le fait de pouvoir prévoir la réévaluation d'office des fermages en cas d'**augmentation des coefficients légaux.**

En effet, à défaut d'un écrit ou d'un accord qui précise le montant des fermages convenus, imposer une augmentation risque d'être délicat.

En effet, un bailleur peut toujours accepter de prévoir un fermage moindre que les coefficients maximums prévus par le législateur. Les clauses prévues à cet effet dans le contrat permettront de sécuriser les choses.

Le législateur a en outre accordé une possibilité de **majoration du coefficient de fermages à partir de la troisième reconduction de 9 ans**<sup>2</sup>. Il s'agit quand même d'un avantage financier de 20 à 35 %, il est donc important de le transcrire dans le contrat.

• **L'enregistrement du contrat de bail au SPW finances et sa notification à l'Observatoire Foncier Rural de Wallonie** sont des conséquences non négligeables du passage à l'écrit.

Leurs conditions seront détaillées dans notre article complémentaire : « *En pratique: Bail à ferme écrit sous seing privé - Les obligations d'enregistrement, de notification et leurs conséquences.* ».

Du point de vue purement individuel, il est certain que ces obligations créent de nouvelles tâches administratives, de nouveaux coûts et de nouveaux risques de pénalités pour le bailleur (pour le notaire également le cas échéant) alors qu'un bail verbal ne sera pas soumis à ces formalités.

Mais ce sont des outils visant à garantir une meilleure sécurité

et un meilleur respect à l'avenir des conventions de bail à ferme :

- L'enregistrement permet de renforcer la date certaine de l'acte sous seing privé et de pouvoir l'opposer à un tiers (Par exemple, un agriculteur qui prétendrait avoir un droit sur une parcelle déjà donnée en location, un acheteur...).

- Quant à la notification à l'Observatoire du Foncier (qui est gratuite), c'est surtout d'un point de vue collectif et sur le long terme qu'elle apportera des avantages : Elle permettra la collecte de données pour aider la mise en place de politiques plus adaptées aux réalités, la réalisation d'analyses plus fines et plus objectives utiles à tous pour une meilleure visibilité et prévisibilité des évolutions du secteur<sup>3</sup>.

**Vous disposez désormais d'une vision plus globale du contexte de passage à l'écrit des baux à ferme.**

**Avec vos nouvelles résolutions de l'an 2024, nous vous souhaitons d'excellentes rédactions !**

**Et, bien entendu, notre service juridique se tient à votre disposition pour des informations complémentaires (veronique.vankerbroeck@ntf.be).**

**Dans le Ma Terre, Mes Bois 34 du dernier trimestre 2023, nous vous avons informé de la révision des dispositions transitoires du décret Bail à ferme pour les baux écrits.**

**Il est publié au Moniteur Belge en date du 12 décembre 2023.**

1. **Art. 3. Du Décret modifié reprenant les dispositions applicables au bail à ferme :** « (§ 1<sup>er</sup>. (...) cet écrit contient (...) :

1<sup>o</sup> l'identité des parties contractantes, à savoir :

a) pour les personnes physiques, leurs nom, prénom, domicile, date et lieu de naissance, état civil, leur numéro d'identification dans le registre national ou dans le registre bis de la Banque-Carrefour de la sécurité sociale et, s'ils sont connus, le numéro de producteur et le numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique;

b) pour les personnes morales, leur dénomination, leur siège social et, s'ils sont connus, leur numéro de producteur et leur numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique, ainsi que l'identité des personnes habilitées à les représenter;

2<sup>o</sup> la date de prise de cours;

3<sup>o</sup> la durée du bail suivant les articles 4 et 8, §§ 2 à 5;

4<sup>o</sup> la désignation cadastrale des parcelles telle que reprise sur l'extrait de la matrice cadastrale et mentionnant à tout le moins : la commune où se situent les parcelles, la division, la section, le numéro parcellaire, la contenance ainsi que le nom de la rue ou le lieu-dit;

5<sup>o</sup> le revenu cadastral non-indexé de chaque parcelle ainsi que la Région agricole dans laquelle se situe chaque parcelle.(...).

2. « Pour le bail classique à partir de sa troisième période de 9 ans, il est possible de prévoir un loyer plus élevé de 20% tant pour les terres que pour les bâtiments lorsque le contrat de bail entre dans une troisième période de neuf ans et 35% tant pour les terres que pour les bâtiments lorsque le contrat de bail entre dans une quatrième période de neuf ans. » D'autres avantages particuliers sont prévus par le législateur lorsque le contrat écrit est passé par un acte notarié, ce sujet fera l'objet d'un article à paraître.

3. Le rapport de l'Observatoire Foncier Wallon de 2023 qui donne des chiffres statistiques concernant les opérations immobilières est disponible pour tous et peut être obtenu sur simple demande.



JURIDIQUE

EN PRATIQUE

## Bail à ferme écrit sous seing privé

### Les obligations d'enregistrement et de notification et leurs conséquences

Par Véronique Van Kerrebroeck,  
Conseillère juridique chez NTF



C'est décidé, vous allez signer un contrat de bail à ferme écrit !

Cet écrit sera dès lors soumis à l'**obligation d'enregistrement** des baux écrits auprès du ministère des Finances de la Région Wallonne et soumis à **notification à l'Observatoire du Foncier Agricole wallon**.

Quelles sont exactement les conditions et les conséquences de ces obligations ?

#### 1 Enregistrement

C'est en vertu du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe de la Région wallonne<sup>1</sup> que tous les baux écrits, dont les baux à ferme (y compris le contrat de renouvellement de bail à ferme), doivent être enregistrés.

##### Dans quel délai ?

Le délai est de 4 mois pour un particulier et 15 jours pour un notaire si le bail est formé par un acte notarié.

##### Par qui ?

N'importe qui peut procéder à cet enregistrement, mais l'obligation de faire enregistrer les actes ou déclarations et de payer les droits

y afférents et éventuellement les amendes en découlant, incombe indivisiblement aux notaires pour les actes notariés et aux bailleurs pour les actes sous seing privé ! Donc, même si en théorie le preneur peut aussi prendre l'initiative de procéder à l'enregistrement, in fine, c'est au bailleur que la responsabilité de cette obligation incombera : Autant prendre les devants ! Mais si vous souhaitez vous faire aider, une personne de confiance peut le faire pour vous.

##### Comment ?

Plusieurs moyens sont mis à disposition : via l'application MyRent (<https://finances.belgium.be/fr/E-services/MyRent>) ; l'encodage dans un formulaire en ligne, l'envoi d'un enregistrement papier avec possibilité d'obtenir un formulaire

en contactant les services compétents par téléphone<sup>2</sup>.

Le bureau compétent est celui dans le ressort duquel les biens sont situés.

##### À quel coût ?

Le droit est fixé à 0,20% et l'administration requiert un minimum équivalent au droit fixe général d'enregistrement des actes de 50 euros. Il est payable dans le mois qui suit la demande d'enregistrement (ainsi que les amendes éventuelles qui s'y ajoutent).

La base imposable est déterminée par le montant cumulé des loyers et des charges imposées au preneur pour toute la durée du bail ou, s'il s'agit d'une cession, pour la période restant à courir.

##### Les sanctions en cas de défaut d'enregistrement ou de retard.

Les conséquences d'un défaut d'enregistrement dans les délais requis sont la perception supplémentaire d'une amende égale au montant des droits, sans qu'elle puisse être inférieure à 25 euros<sup>3</sup>.

Encore faut-il que l'administration ait connaissance de l'existence de ce bail écrit non enregistré...

Un enregistrement tardif sera d'of-

ficé sanctionné d'une amende et aucun régime de tolérance n'est actuellement de mise (alors que cela avait été mis en place transitoirement dans le cadre du bail de résidence principale)

En cas de retards, pour éviter des amendes, une solution serait de rédiger un nouveau contrat.

##### Dois-je faire enregistrer l'état des lieux et les annexes qui doivent être jointes au contrat de bail ?

Vous devez faire enregistrer l'état des lieux. Le plus sûr est de le joindre au contrat de bail à ferme pour le faire enregistrer en même temps sans coût supplémentaire.

Il en va de même si vous souhaitez enregistrer des annexes au contrat car si vous le faites par la suite vous devrez payer un nouveau droit d'enregistrement forfaitaire (qui est actuellement de 50 euros).

##### Le cas particulier des cessions

Il est prévu que les renouvellements de bail à ferme faisant suite à une cession soient également soumis à enregistrement et notification.

Encore faut-il que l'on dispose d'un « acte » enregistrable et donc un nouveau contrat de bail à ferme écrit.

1. Code des droits d'enregistrement - Région wallonne - Article 35

2. 02 572 57 57

3. Article 41 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe - Région wallonne

Le Code Wallon des droits d'enregistrements stipule que les actes qui doivent être enregistrés sont ceux « portant **bail, sous-bail ou cession de bail** d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique <sup>4</sup>. »

Quels sont les hypothèses couvertes ?

Si, dans le cadre d'un bail à ferme écrit soumis à l'enregistrement, vous acceptez une cession de bail ou une sous-location (dite "simple") à un tiers, et que cette cession est formalisée dans un acte écrit, cet acte sera clairement soumis à l'obligation d'enregistrement.

Si cet accord ne fait pas l'objet d'un contrat écrit complet, il ne constituera pas un acte enregistrable. On retrouve l'hypothèse d'un contrat verbal (a fortiori si le bail original est verbal et non enregistrable).

Cela dit, cette cession entraîne uniquement l'ajout d'un cessionnaire à la convention d'origine car le preneur de départ qui a cédé son bail reste tenu solidairement.

Si la cession est une cession privilégiée (ou sous-location privilégiée plus rare dans la pratique) qui a été dûment notifiée et entraîne dès lors un renouvellement de durée du bail ainsi qu'un changement complet

de preneur, il faudrait prendre la peine de signer avec toutes les parties (bailleur, preneur d'origine « cédant » et nouveau preneur « cessionnaire ») un nouveau contrat de bail écrit enregistrable.

Mais si les parties ne signent pas un tel contrat ? Qu'elles se contentent de la notification de la cession privilégiée ? On disposera d'un écrit qui prouve la cession, certes, mais pas d'un contrat écrit. On devrait dès lors considérer que le bail écrit précédemment enregistré a pris fin et qu'un nouveau bail à ferme verbal l'a remplacé pour lequel les services de l'enregistrement ne disposeront pas d'information.

En cas de sous-location autorisée par le bailleur c'est le même problème si toutes les parties ne signent pas de contrat écrit.

Enfin, reste l'option du renouvellement de bail à ferme aux héritiers du preneur décédé, il s'agit d'une forme de cession « privilégiée » via succession. On pourrait dès lors raisonnablement l'intégrer dans la liste même si elle n'est pas expressément visée par le législateur. La question de rédaction d'un nouveau contrat écrit est la même. A défaut les parties ne disposeront pas d'acte enregistrable.

## 2

### La notification à l'Observatoire du Foncier Agricole wallon

Le site du SPW précise que « tous les baux à ferme conclus à partir du 01/01/2020 ainsi que leur état des lieux doivent être notifiés de manière électronique à l'Observatoire du foncier agricole » et que « l'obligation de notification porte également sur les cessions simples et privilégiées ».

En réalité les textes légaux font explicitement référence au bail à ferme écrit et à l'état des lieux écrit tels que prévus dans les nouvelles dispositions sur le bail à ferme.

Est donc visé le contrat de bail à ferme écrit rédigé lors de la constitution d'un nouveau bail ou d'une modification de bail ou de sa reconduction expresse et qui doit contenir toutes les modalités obligatoires listées dans l'article 3

de la loi sur le bail à ferme tel que modifié par décret, et son état des lieux écrit.

À défaut de respecter la définition du bail à ferme écrit, on aura donc affaire à un bail verbal non visé par l'obligation légale de notification.

#### Dans quel délai ?

Le texte légal ne donne pas de délais précis pour cette notification qui doit intervenir « sans délai » ! L'estimation du respect de cette notification sera donc à l'appréciation de l'administration. Mieux vaut s'en charger le jour de la signature du nouveau contrat.

#### Par qui ?

Le bailleur en est responsable en cas d'acte sous seing privé (et le notaire en cas d'acte notarié).

#### Comment ?

Le mode de notification prévu est un encodage en ligne et aucune modalité autre n'est mise en place.

Voici la page dédiée à cet enregist-

rement sur le site du SPW : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/notifier-un-bail-ferme-lobservatoire-du-foncier-agricole>

On pourrait espérer qu'à l'avenir, le seul enregistrement permette à l'Observatoire Foncier d'avoir accès aux données du contrat en dispensant le citoyen de cet encodage...

#### À quel coût ?

Cette notification est gratuite. Elle n'est qu'une obligation d'information des services administratifs.

#### Les sanctions en cas de défaut de notification ou de retard.

Des amendes sont prévues pouvant s'élever de 1 à 1000 euros<sup>5</sup> !

Étant donné que la notification ne peut être faite qu'en ligne, en cas de difficultés liées aux conditions d'enregistrement informatiques, on pourra toujours s'en prévaloir pour tenter de contester une éventuelle amende administrative. Petit conseil : en cas de bug

informatique, pensez à copier ou photographier votre écran affichant le problème pour attester de votre bonne foi.

#### Les annexes

L'état des lieux doit également être annexé au bail à ferme (du moins si un état des lieux officiel a bien été réalisé et enregistré).

#### Le cas particulier des cessions

Concernant les notifications à l'Observatoire Foncier Wallon, on a vu qu'il devait également s'agir de contrats écrits.

Même si certains textes d'applications mentionnent l'enregistrement des « opérations » de bail à ferme et pourraient laisser entendre une interprétation plus large, on voit mal comment permettre à n'importe quelle personne d'encoder des informations sur des « opérations » de bail si celles-ci ne peuvent pas être prouvées par un contrat certain et valide ?

### Conclusions

On le voit, obliger l'encodage systématique et fiable de données liées à des opérations privées n'est pas une mince affaire.

En l'état des choses, n'étant pas tenu à l'impossible, vous devrez vous soucier d'**intégrer ces formalités lors de la conclusion d'un nouveau contrat écrit de bail à ferme**, qu'ils'agisse d'un tout nouveau

contrat, d'une prolongation/officialisation d'un ancien contrat ou d'un renouvellement de contrat avec un nouveau « cessionnaire » à quelque titre que ce soit. Il reste à espérer que ces

mesures participeront effectivement à l'évolution vers plus de sécurité du marché foncier et que les efforts des citoyens pour remplir leurs obligations administratives seront récompensés.

4. Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe - Région wallonne, **Article 19** (applicable depuis le 15.12.2020) « Doivent être enregistrés dans les délais fixés par l'article 32: (...) 3° a) les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique, affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule; b) les actes, autres que ceux visés sous a), portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique. ».

5. Art. D.398 du Code wallon de l'agriculture.

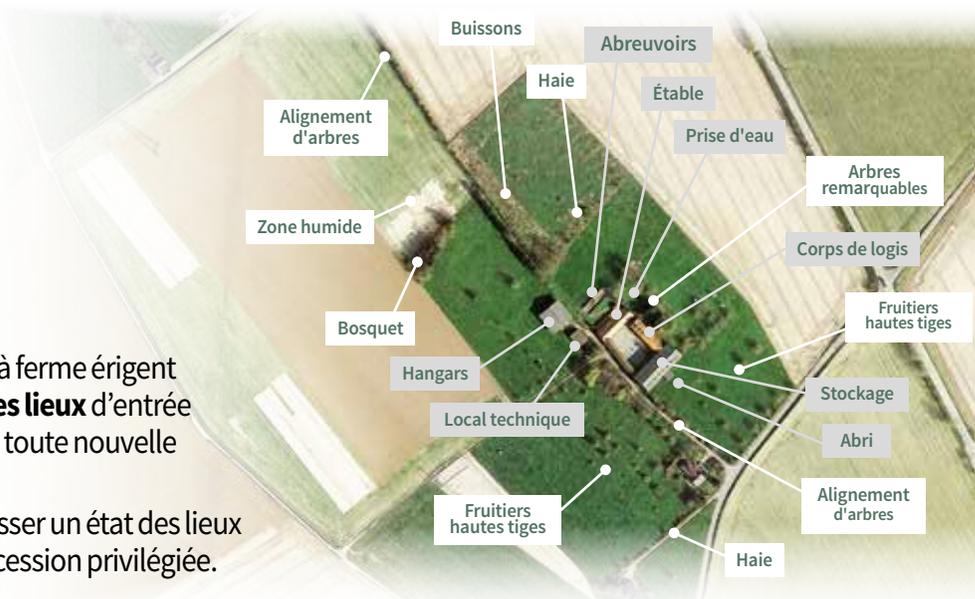
# État des lieux

## Une obligation importante!

Par Véronique Van Kerrebroeck,  
Conseillère juridique chez NTF

Les dispositions légales sur le bail à ferme érigent l'**obligation de dresser un état des lieux** d'entrée pour tout nouveau bail à ferme ou toute nouvelle cession privilégiée<sup>1</sup>.

Elles y ajoutent l'obligation de dresser un état des lieux de sortie avec le cédant en cas de cession privilégiée.



### Obligation de dresser un état des lieux

#### Quelle sanction en cas de non-exécution ?

Comme pour n'importe quel type de bail, en l'absence d'état des lieux, **le preneur est présumé avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation**. Mais la particularité ici est que le législateur a désormais rendu cette **présomption irréfragable pour ce qui concerne les éléments qui font l'objet du contenu minimal** fixé par le Gouvernement. La preuve contraire étant admise pour les surplus.

Cela signifie, que, uniquement pour ces éléments obligatoires, le bailleur qui n'a pas fait d'état des lieux d'entrée contradictoire

et écrit en bonne et due forme ne pourra jamais prétendre à être indemnisé du fait d'un mauvais état de restitution de ses terres.

#### Qui doit payer les frais de la réalisation d'un état des lieux ?

Le législateur stipule « à frais commun » sans plus, on pourra dès lors partir du principe d'un partage par moitié en espérant une bonne volonté de tous.

### Clauses obligatoires

#### Quel est ce contenu minimum prévu par le législateur wallon ?

C'est par un **Arrêté du Gouvernement du 20 juin 2019** que ce contenu a été fixé<sup>2</sup>.

L'arrêté commence par donner les définitions de différents termes qui peuvent être repris dans l'état des lieux.

Qu'entend-t-on par « buisson », « alignement d'arbres », « fossé », « zone humide » etc...

 **Retrouvez ces définitions, qui vous aideront à cocher les bonnes cases correspondant à la configuration de votre terrain, sur notre site internet <https://ntf.be/etat-des-lieux>**

Il énumère ensuite (article 4), les éléments obligatoires de l'état des lieux.

Une première catégorie recouvre les éléments classiques d'un

contrat: date, identité des parties, le lieu et les mentions accompagnant les signatures.

Une deuxième catégorie recouvre des éléments plus particuliers:

- **La description et la situation des équipements naturels**, en ce compris les arbres, les arbres fruitiers de haute tige, les alignements d'arbres, les bosquets et les arbres en groupe, les buissons, les cours d'eau, les cours d'eau non classés, les fossés, les haies, les mares, les pierriers, les talus et les zones humides;

- **La culture ou le couvert végétal** présent sur la parcelle lors de l'établissement de l'état des lieux et, s'il est connu, l'historique des cultures ou du couvert végétal présent sur la parcelle dans les cinq ans avant

1. Article 45, 6. De la loi/décret sur le bail à ferme consolidée officieusement par le SPW.

2. Arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme.



Matériel pour la gestion forestière

## Nos PRODUITS

**PROTECTION DES PLANTATIONS**

- Soins des arbres - Protections gibier
- Corssets - Tubes - Tuteurs
- Gaines en polyéthylène
- Clôtures et piquets

**INSTRUMENTS DE MESURE**

**GAMME CHASSE**

Mais aussi ...  
Barrières forestières, panneaux d'accès...

**OUTILLAGE FORESTIER**



**RÉPULSIFS ULTRASONS**



Doimand

**N'hésitez pas à nous contacter !**



Roquez 56/1 - 4845 SART • Tel. +32 (0)87 475 250 • [info@contactforestier.be](mailto:info@contactforestier.be) • [www.contactforestier.be](http://www.contactforestier.be)

l'établissement de l'état des lieux»

• **La description et la situation des équipements artificiels** ainsi que leur état général d'entretien, en ce compris les abreuvoirs, les abris, les clôtures, les drains, les murets, les prises d'eau;

• **Le relevé des analyses de sols** relatives au pH dans une solution de chlorure de potassium et aux teneurs en phosphore, en potassium, en carbone organique;

• **La description des bâtiments** tels que le corps de logis, les éléments historiques, les étables, les hangars, les locaux affectés à la diversification, les locaux techniques, les murs et portes d'enceinte, les stockages couverts ou ouverts, ainsi que leur état général d'entretien, la date de construction et la mention de leur propriétaire;

• **La description et le relevé des zones particulières** au sens du Code du Développement territorial, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau ou de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;

• **La mention des différents permis et certificats** à disposition du propriétaire;»

Sur cette base, le SPW a arrêté un modèle-type d'état des lieux disponible en téléchargement sur le site de NTF : <https://ntf.be/etat-des-lieux>

Il appartiendra aux parties de **veiller à l'exactitude de ces diverses mentions avant de signer l'état des lieux.**

## Clauses non obligatoires

Les parties peuvent en outre prévoir **d'autres clauses non obligatoires**. Cela va de soi tant que les parties sont d'accord et que ces clauses ne sont pas illégales.

### Certaines de ces clauses ont été envisagées par le législateur.

Il s'agit des clauses ayant pour objectif la **préservation du bien et de son environnement et la lutte contre les risques naturels**

**ainsi que le maintien des haies, chemins, buissons et arbres** dont celles :

a. Pour le maintien et les modalités d'entretien des éléments topographiques;

b. Pour lutter contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles.

Pour le reste toutes les clauses que les parties souhaiteraient ajouter à l'état des lieux doivent respecter les mêmes limites que les clauses particulières du contrat de bail à ferme lui-même.

Il faut y être attentif car **les clauses d'un état des lieux peuvent engager les parties en tant que complément de contrat** d'où l'importance de la faire également enregistrer.

### Quelles sont les limites à la liberté des parties dans leur rédaction de clauses particulières ?

Pour rappel, le principe de base régissant le bail à ferme incontournable est la **liberté de culture du preneur**.

S'agissant d'une disposition de protection du preneur, il ne peut en principe pas y renoncer à l'avance dans son contrat.

Ce principe se décline en différentes formes de libertés :

a. Sa liberté sur le **choix des types de cultures et sur la manière dont il cultive** et dans la **disposition des produits** tirés de l'exploitation<sup>3</sup>.

Cependant, sur ce point, le législateur admet désormais que **le preneur pourra y renoncer dans certains cas**<sup>4</sup> (s'agissant en quelque sorte de cas où un autre intérêt général que celui de l'agriculture est pris en compte...):

Dès lors il stipule que, ne sont pas considérées comme clauses restreignant la liberté culturelle, les clauses :

1° relatives à la **restitution du bien loué** dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée

en jouissance, ainsi que celles qui limitent le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années;

2° **définies par le Gouvernement** et ayant pour objectif la **préservation du bien et de son environnement et la lutte contre les risques naturels**. Ces clauses doivent donc préalablement faire l'objet d'une définition par le Gouvernement. Il n'en existe pas encore.

Néanmoins le Gouvernement s'engage à ne pas prévoir un mode de production spécifique ni à limiter la pratique d'une culture en particulier pour le preneur.

3° uniquement pour **des propriétaires publics, des sociétés de droit public, des associations ou des coopératives qui en raison de leur objet social** qui ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales, le Gouvernement peut « ouvrir des clauses » « librement convenues entre les parties », qui visent à préserver le bien, son environnement, ou qui visent à atteindre les objectifs et les fonctions de l'agriculture de l'article D.1 du Code wallon de l'Agriculture. Cela ne concerne donc pas le propriétaire privé.)

4° visant le maintien en ce compris l'entretien ou d'éventuelles interdictions des éléments **topographiques et la structure paysagère repris dans l'état des lieux**.

Concernant toutes ces clauses particulières dérogeant à la liberté de culture au sens strict qui auraient été stipulées dans l'état des lieux, le bailleur peut en tout temps **s'assurer du respect par le preneur des clauses convenues**, sous réserve d'en avoir averti le preneur par envoi, au minimum dix jours ouvrables avant la date de la visite des lieux.

**Des sanctions sont prévues** si le preneur ne les respecte pas :

Le bailleur pourra adresser une demande de **résiliation** du bail moyennant un préavis de six mois notifié par le bailleur qui lui permet de régulariser la situation mais si le

même manquement est constaté deux années de suite, la résiliation pourra être demandée devant le Juge de Paix.

b. La **liberté du preneur de prendre d'autres engagements de location** (et donc pas possible de prévoir une sorte de « concession exclusive »);

c. Sa liberté de **procéder à des adaptations sur le terrain** lorsque sa liberté de culture est entravée (par exemple arracher une haie qui entraverait le passage de ses machines, même si normalement il doit préalablement en avertir le propriétaire...);

d. Sa liberté de **construire** tout bâtiment utile à son exploitation.

## Conclusions

l'état des lieux d'entrée constitue en lui-même une partie du contrat de bail à ferme. Il est soumis aux mêmes obligations et doit donc faire l'objet d'attention de la part des parties et d'un suivi afin de vérifier son respect.

Les clauses particulières qui pourraient légalement comprendre des obligations dans le cadre des pratiques de culture du preneur en vue de la préservation du bien et de son environnement et la lutte contre les risques naturels ne sont pas encore précisées et devront toujours être librement acceptées par le preneur.

Par contre les mentions et informations sur l'état des parcelles, les apports et aménagements de départ qui sont repris dans l'état des lieux d'entrée seront importants pour aider à la fixation des indemnités de sorties du preneur en fin de bail.

Avec le soutien de la  Wallonie

3. Article 24. [§ 1.] Sont réputées inexistantes, toutes clauses conventionnelles restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées ou quant à la disposition des produits de la ferme.

4. Art. 24 de la législation sur le Bail à ferme.



ACTUALITÉS

# Coefficients de fermage 2024

## Tous en hausse ...

Comme l'an dernier, les coefficients de fermage sont tous en hausse de 5%, soit le maximum possible depuis l'instauration du nouveau système d'indexation des coefficients, et son cliquet à + 5%, - 5%.

Ces augmentations des coefficients s'expliquent par l'effet combiné :

- d'une inflation soutenue observée depuis 2021 : alors que depuis 2015, l'indice des prix à la consommation

augmente en moyenne de 2% par an, il a augmenté de 10% entre décembre 2021 et décembre 2022, et ;

- d'une augmentation sensible des revenus agricoles moyens sur les périodes de référence. Sur 2022, on a ainsi observé une augmentation exceptionnelle de la marge brute, liée à une croissance des produits nettement plus marquée que la hausse des charges opérationnelles

affectées, et une maîtrise relative des charges malgré l'évolution du coût de l'énergie.

Cependant, on peut déplorer que 7 des 23 coefficients de fermage (notamment en régions limoneuse et sablo-limoneuse) n'aient toujours pas atteint leur niveau de 2014-2016, dernier triennat où s'appliquaient des coefficients négociés au sein des commissions de fermage.

### LES COEFFICIENTS DE FERMAGE DES TERRES AGRICOLES POUR L'ANNÉE 2024 SONT FIXÉS, COMME SUIT :

RÉGION AGRICOLE	PROVINCE	2024	ÉVOLUTION '24-'23	ÉVOLUTION '24-'16
L'Ardenne	Hainaut	3,53	5,1%	11,71%
	Luxembourg	3,74	5,1%	1,08%
	Namur	3,71	5,1%	10,75%
La Campine Hennuyère	Hainaut	3,34	5,0%	-1,76%
Le Condroz	Hainaut	3,98	5,0%	9,94%
	Liège	4,08	4,9%	1,49%
	Namur	3,98	5,0%	2,58%
La Fagne	Hainaut	3,40	4,9%	10,39%
	Namur	3,40	4,9%	7,94%
La Famenne	Hainaut	3,34	5,0%	9,87%
	Liège	3,70	5,1%	2,78%
	Luxembourg	3,53	5,1%	2,32%
	Namur	3,34	5,0%	6,03%
La Haute Ardenne	Liège	4,35	5,1%	11,25%
La Région Herbagère	Liège	4,32	5,1%	11,34%
	Luxembourg	4,32	5,1%	9,37%
La Région Jurassique	Luxembourg	3,48	5,1%	-0,57%
La Région Limoneuse	Brabant wallon	3,87	4,9%	3,20%
	Hainaut	3,87	4,9%	-2,27%
	Liège	3,98	5,0%	-3,86%
	Namur	4,10	5,1%	-3,30%
La Région Sablo-Limoneuse	Brabant wallon	3,65	4,9%	-1,88%
	Hainaut	3,65	4,9%	-0,27%

### LES COEFFICIENTS DE FERMAGE DES BÂTIMENTS AGRICOLES POUR L'ANNÉE 2024 SONT FIXÉS, COMME SUIT :

RÉGION AGRICOLE	PROVINCE	2024	ÉVOLUTION '24-'23	ÉVOLUTION '24-'16
L'Ardenne	Hainaut	7,58	5,0%	0,93%
	Luxembourg	5,55	4,9%	4,72%
	Namur	6,91	5,0%	1,17%
La Campine Hennuyère	Hainaut	7,41	5,0%	-1,33%
Le Condroz	Hainaut	7,77	5,0%	3,46%
	Liège	9,72	5,0%	1,25%
	Namur	7,64	4,9%	11,86%
La Fagne	Hainaut	8,08	4,9%	7,59%
	Namur	8,05	5,0%	17,86%
La Famenne	Hainaut	7,68	5,1%	2,26%
	Liège	9,83	5,0%	2,40%
	Luxembourg	5,98	4,9%	12,83%
	Namur	6,99	5,0%	2,34%
La Haute Ardenne	Liège	10,66	5,0%	11,04%
La Région Herbagère	Liège	10,36	5,0%	7,92%
	Luxembourg	6,31	5,0%	19,06%
La Région Jurassique	Luxembourg	5,27	5,0%	-0,57%
La Région Limoneuse	Brabant wallon	7,54	5,0%	5,01%
	Hainaut	7,54	5,0%	0,40%
	Liège	9,24	5,0%	-3,75%
	Namur	7,27	5,1%	6,44%
La Région Sablo-Limoneuse	Brabant wallon	7,23	4,9%	0,70%
	Hainaut	7,36	5,0%	-2,00%

Sources : Moniteur Belge du 15.12.2023

## Conférences « bail à ferme » gratuites en 2024 !

Grâce à une subvention de la Région wallonne, NTF lance un cycle de conférences sur le bail à ferme dans toute la Wallonie.

Nous venons **près de chez vous** pour toucher en priorité les bailleurs de terres qui n'ont pas encore eu la possibilité de **disposer de toutes les informations** sur cette législation.



N'hésitez pas à nous demander de venir dans votre Commune !

À tout bientôt !

Véronique Van Kerrebroeck

Avec le soutien de la **Wallonie**



Si vous avez des contacts personnels avec les services communaux, informez-nous ([veronique.vankerbroeck@ntf.be](mailto:veronique.vankerbroeck@ntf.be)). Nous pourrions programmer plus facilement notre conférence.

→ Vous serez informés de l'agenda des conférences par mail Flash Info.



**DES PRATIQUES RESPECTUEUSES  
DE L'ENVIRONNEMENT**

## Chez Luc Joris, agriculteur, RENDEMENT RIME AVEC ENVIRONNEMENT

Propos recueillis par Sylvie Eyben, responsable communication NTF

**Luc Joris est un homme heureux: devenu responsable de l'exploitation agricole *Ferme de Géronvillers à Gentinnes (Chastre) en 2017, il gère les 220 ha de terres agricoles de la propriété avec la satisfaction de voir ses choix parfois audacieux confirmés par des résultats économiques et écologiques probants.***

**Retour sur un parcours innovant et régénérant.**



### L'histoire de la ferme

En 1978, suite au décès sans descendance de son fermier locataire, Madame J. Feyerick décide d'exploiter personnellement ses terres. Son fils Ludovic, alors étudiant ingénieur agronome (UCL), s'installe sur la ferme. À l'époque cette démarche était vraiment originale. Deux ouvriers sont recrutés et l'exploitation se développe. Après dix années d'exploitation en nom propre, Madame J. Feyerick crée une société agricole qui reprend tous les actifs (terres, bâtiment, matériel et exploitation). En 1984 son fils Ludovic quitte l'exploitation et poursuit une carrière d'agro-

nome à l'étranger. De 1978 à 2013 la ferme sera gérée sur un modèle d'assolement classique de la région (Betterave, Blé, escourgeon) avec des méthodes classiques.

En 2013 Ludovic et sa famille reviennent vivre en Belgique. Il s'investit à nouveau dans la ferme et, convaincu qu'il faut modifier les pratiques et accorder davantage de soins au sol et à la biodiversité, Ludovic se rapproche de l'association Regenacterre dirigée par Nicolas Verschuere. L'agriculture de conservation – régénération semble le meilleur itinéraire pour répondre aux enjeux du réchauffement et de l'amélioration de la fertilité à long

terme de nos terres de cultures.

La mise en œuvre technique de ce choix est confiée à Luc Joris en 2017. La qualité de son travail et les résultats obtenus ont dépassé toutes les attentes de Ludovic et Caroline. Il s'est imposé comme une référence belge sur les méthodes régénératives et son savoir-faire a été largement reconnu par les autres membres des associations (Soil Capital, Regenacterre, ...) qui font partie de l'écosystème durable autour de notre exploitation.

### Un exploitant curieux, créatif et exigeant

Luc Joris est issu d'une famille d'agriculteurs en Ardenne. Il a fait ses études d'ingénieur industriel en agriculture à Huy. Après un court passage dans l'enseignement, il rejoint le Centre de Recherche Agronomique de Gembloux. Il gère ensuite durant 17 années une ferme d'élevage bovin Blanc Bleu Belge avant d'arriver à Gentinnes en 2017.

Depuis qu'il travaille en agriculture, Luc Joris a toujours cherché à « faire mieux ». Ses lectures et les échanges d'expériences avec d'autres fermiers l'ont progressivement amené là où il est aujourd'hui, à savoir cultiver ses champs en non-labour et mettre en œuvre une agriculture régénérative. Pour ce faire, Luc travaille avec l'association Régénacterre<sup>1</sup>

dont il est membre référent. Il participe aussi aux groupements d'agriculteurs qui essaient de développer des filières courtes à haute valeur ajoutée comme par exemple l'orge de brasserie (Belgomalt).

À l'origine, une question toute simple le préoccupe: *Comment améliorer les rendements, tout en diminuant les intrants (engrais et pesticides) et le travail du sol?* Très vite, il comprend qu'un des secrets est de ne jamais laisser la terre à nu: des intercultures sont donc mises en place après chaque culture. Pour ses semences d'intercultures, il ne se contente pas des mélanges tout faits vendus par les semenciers, trop chers pour des résultats parfois médiocres. Il fait ses essais et fixe son choix sur des mélanges de 6 à 8 espèces qui lui apportent une très grande production de biomasse.

Par exemple, sur une parcelle de 14 ha destinée à la pomme de terre, l'interculture a produit 5.6T de Matière Sèche /ha contenant l'équivalent de 200 Unités d'azote. Comme la PAC interdit d'intervenir avec des machines à l'automne, des moutons sont dispersés dans les champs. Après un léger pâturage, les 1<sup>ères</sup> repousses sont des légumineuses qui vont produire encore +/- 1 T MS/ha et 50 U d'azote l'hiver. Les pommes de terre seront ensuite plantées sans labour, sur une terre particulièrement fertile. Si elles ne poussent pas avec ça, elles ne pousseront jamais!



L'association moutons-intercultures profite au sol et aux animaux : en pâturant les couverts, les moutons réensemencent le sol avec leurs déjections

1. <https://www.regenacterre.be>

## Intercultures et moutons : le partenariat gagnant

Luc a 36 brebis et un bélier. Il offre aussi le gîte et le couvert aux moutons de son ami Nicolas, éleveur avec qui il a développé un partenariat win-win : toutes les surfaces agricoles sont couvertes en intercultures avec un mélange de 6 à 8 espèces : radis chinois, tournesol, légumineuse (si période de végétation assez longue : vesce commune et fenugrec), phacélie, avoine rude, moutarde, dont la fertilité est améliorée par 100 Unités d'azote provenant de l'épandage de digestat de biométhanisation. Ces intercultures très productives en biomasse constituent un fourrage appétant pâturé par les moutons qui ont un besoin alimentaire faible : la fertilité prélevée par les moutons dans la végétation retourne presque à 100% au sol mais enrichie grâce à la microbiologie du rumen des moutons. Ceux-ci agissent donc comme ensemenciers naturels du sol via leurs matières fécales. « L'alliance intercultures et moutons forme donc un cercle vertueux qui profite tant au sol qu'aux animaux. » conclut Luc.



Quand les espèces qui composent le couvert entrent en floraison, le rapport C/N monte en flèche et peut être déséquilibré. Le passage par le rumen du mouton permet un rééquilibrage en délivrant un C/N proche de celui du sol.

## Agriculture régénérative et non-labour

Après le passage des moutons, la couverture des sols est rase. Luc Joris sème toutes ses cultures sans labour : « En septembre 2022, on a fait un tour de plaine avec Soil Capital. J'avais semé un couvert début juillet qui a produit une grosse masse végétale (4.5 à 5 T MS/ha) sur une parcelle qui était destinée à la culture

de pommes de terre. La parcelle était pâturée par les moutons durant l'automne. Les agriculteurs participant à cette journée pensaient que le couvert ne serait jamais digéré au printemps et qu'il serait donc impossible d'y implanter des pommes de terre. La parcelle a produit 72 tonnes cette année, soit 56 tonnes nettes payées ! ». La nutrition foliaire sert à combattre les maladies : Magnésium et Soufre d'abord puis Cuivre, Bore et Molybdène



Un meilleur taux de matière organique (et donc de carbone) dans le sol le rend plus résilient face aux sécheresses, maladies et inondations

pour éviter que la plante ne soit en stress nutritif. « Le budget fongicide a été réduit de 25% par rapport aux traitements de mon confrère qui cultive à côté, se réjouit Luc. J'utilise aussi de l'huile essentielle de cèdre, et d'autres, et ça marche, mais on manque de recherche en la matière. »

Ce non-labour permet d'éviter que le carbone stocké grâce à la photosynthèse des plantes ne soit libéré par un labour profond (enfouissement profond et hyper oxygénation conduisent à une surconsommation de la matière organique du sol). Et puis, qui dit labour, dit passage du tracteur et consommation de fuel, ce qui n'est pas neutre économiquement.

Au final, le bilan du sol s'en trouve amélioré puisque davantage de carbone y est fixé grâce à la photosynthèse et il s'enrichit aussi en azote grâce à la présence des légumineuses dans les intercultures. Pourtant, un sol de limon fin + argile ne présente pas que des avantages. Chimiquement, il

est parfait, mais physiquement, il prend en masse. Lors de la 1<sup>re</sup> année de culture, Luc observait des phénomènes d'asphyxie racinaire, et d'inversion de tropisme des racines de chénopodes en raison de semelles de labour marquées. Cinq ans plus tard, il produit des betteraves d'école : un pivot droit et régulier sur 25 cm de profondeur ! Une belle évolution.

permet une petite valeur ajoutée bienvenue, mais ma motivation première est de combattre l'érosion. En effet, un meilleur taux de matière organique (et donc de carbone) dans le sol le rend plus résilient face aux sécheresses, aux maladies et aux inondations. », précise-t-il.

« Dans des régions comme celle-ci, de cultures légumières, avec un taux de carbone très bas dans le sol, des techniques culturales très intensives et des reliefs modérément vallonnés, à chaque épisode pluvieux, les communes de Chastre ou Villers-la-Ville sont impactées. Celles-ci demandent aux agriculteurs leur plan de rotations sur 3 ans pour pouvoir prévoir les risques de coulées de boues. C'est prendre le problème à l'envers ! Chacun devrait prendre ses responsabilités et agir là où il peut. Moi, j'ai fait mes choix : mes pratiques culturales bénéficient à l'environnement et m'offrent un revenu supérieur. Que demander de plus ? »

## Des cultures orientées vers le consommateur

Ce qui est déterminant dans la rentabilité d'une exploitation, c'est de produire de la qualité pour pouvoir valoriser les productions à des prix de marché intéressants.

« Je cultive de la betterave sucrière (28ha), des pommes de terre (28ha), de la moutarde graine (5ha, pour Dams), des céréales : orge brassicole (20ha) filière pure local de Belgomalt, seigle (9ha) pour Puratos, blé standard et blé à haut taux de protéine (70ha), du maïs grain (17ha), dont le bilan carbone très favorable rapporte encore un supplément de 20 €/tonne par le biais des filières. Même si le rendement en kg/ha est souvent légèrement moindre, la rentabilité économique est meilleure, ce qui est le facteur déterminant » rappelle Luc.

La diversification est un autre facteur intéressant : « je cultive par exemple 10ha de racines d'endives et 8ha de persil frisé (d'hiver) qui produit 4 à 10 tonnes de feuilles/ha/

## Des cultures « bas carbone »

Par ailleurs, l'utilisation de fumier limite aussi le recours aux engrais de synthèse dont la fabrication est très énergivore. Ceci participe aussi à améliorer le bilan carbone de la ferme.

Grâce aux changements de pratiques culturales l'exploitation est devenue piège à CO<sub>2</sub>.

En moyenne régionale, une ferme émet 2 T éq CO<sub>2</sub>/ha. Nous étions à 500 kg/ha en 2019. Selon les mesures faites par Soil Capital<sup>2</sup>, 1 Tonne CO<sub>2</sub>/ha a été piégée en moyenne sur les 220 ha en 2021, ce qui a rapporté 5000 € en crédits carbone. En 2022, c'étaient 265 Tonnes de CO<sub>2</sub> en moins (moyenne = -1,26T/ha) qui ont généré 10 000 € de crédits carbone.

Pour Luc Joris, la culture « bas carbone » n'est pas une fin en soi mais constitue une cerise sur le gâteau : « Le certificat carbone

2. www.soilcapital.com, société de conseil agronomique indépendant créée en 2013 qui encourage des pratiques qui régénèrent les sols : ils ont créé un programme de rémunération du carbone dans les sols.

*coupe en 4 coupes annuelles. Il est commercialisé auprès d'Herbafrost, selon un cahier des charges pointu.»*

Ces diversifications sont coordonnées par la coopérative CultivAé qui regroupe les agriculteurs en agriculture de conservation. Elle permet à notre exploitation de participer, à son niveau, à un rapprochement entre l'utilisateur et le producteur. CultivAé permet au client industriel d'avoir une qualité et des paramètres techniques que la céréale tout venant ne permet pas d'obtenir. CultivAé remonte aux agriculteurs des demandes très spécifiques de clients.

Ces diversifications et le rapprochement entre les clients et l'exploitation permet naturellement d'augmenter le chiffre d'affaire par Ha. Ce dernier a doublé en 5 ans. Bien sûr, les coûts ont augmenté et l'exploitation devient plus compliquée à gérer point de vue technique, mais le bilan est cependant nettement positif.



Luc Joris sur une des parcelles de la Ferme de Géronvillers

Il faut néanmoins comprendre que cette agriculture nécessite une réactivité et une flexibilité accrue. Les fenêtres d'interventions sont réduites par rapport à une agriculture classique.

## Des haies et des MAEC<sup>3</sup>

Natagriwal nous a aidé à mettre en place un plan agroenvironnemental sur l'ensemble de la ferme. Une parcelle de 45 ha a ainsi été divisée en 3 par la plantation de

haies et l'implantation de plusieurs MAEC dont les objectifs sont variés (bandes fleuries pour les butineurs, bandes anti-érosion, etc.). J'y suis totalement favorable, mais le règlement imposé ne permet pas de faire les bonnes interventions au bon moment: il y a dès lors prolifération de chardons car on n'est autorisé à intervenir qu'au pulvérisateur à dos. Moi, je n'ai pas 3 semaines à consacrer à



La plantation de haies et le développement d'un réseau de bandes aménagées en faveur des insectes pollinisateurs contribuent à améliorer la biodiversité et la résilience des parcelles

la destruction des chardons! Les conseillers Natagriwal devraient remonter l'information à ceux qui définissent le règlement.

Un ensemble «haie + bande fleurie» s'étend sur 14 mètres de large, ce qui constitue une emprise importante. Malgré tout, en activant tous les subsides, le bilan économique est correct.

Pour les haies, les aides MAEC ne sont pas intéressantes et le programme 4000 km de haies lancé par la ministre Tellier ne finance que l'achat des plants. Il y a beaucoup plus intéressant en termes de retour sur investissement, en faisant par exemple un dossier PlantC pour obtenir un financement participatif. Ici, le projet faisait sens car il permettait entre autres d'installer un couloir de liaison entre plusieurs massifs boisés.

En termes de biodiversité, il est très difficile de mesurer l'impact des MAEC même s'il est réel: on peut habituellement se passer d'insecticides dans les parcelles adjacentes grâce à la présence des

auxiliaires qui persistent car les stades juvéniles peuvent se développer dans les bandes fleuries. Un audit du territoire, opéré par l'asbl Faune et Biotopes, dans l'objectif de soutenir une chasse durable et d'améliorer la biodiversité au sens large, a aussi servi à déterminer l'emplacement des bandes MAEC sur le territoire.

Des haies en double rang plan-

nir en matières premières issues du «carbon farming», d'où l'intérêt qu'ils manifestent aujourd'hui.

## S'associer pour faire des économies d'échelle

L'agriculture régénérative exige moins de travail au champ: le temps de travail du sol et des semis est divisé par 2, ce qui induit aussi des économies de gasoil. En plus, on s'est associé à 3 agriculteurs pour l'achat du matériel, ce qui génère une belle économie d'échelle.

Notre parc machine compte un combiné rotative semoir, un semoir rapide (pour semis sur TCS<sup>4</sup> ou en direct), un pulvérisateur, un épancheur d'engrais, un fissurateur, un néo-déchaumeur, un rouleau FACA et un scalpeur pour les désherbages mécaniques.

Chacun investit à tour de rôle dans une machine qui est dimensionnée pour exploiter 600 ha. Le coût d'utilisation/ha de chaque machine est calculé, ce qui permet à chaque associé d'établir un plan de gestion de son exploitation et de se spécialiser dans la fonction liée au matériel.

Les 3 exploitations sont gérées comme une unité et non 3.

tées depuis 2018 offrent l'abri et le couvert aux faisans et perdrix: 4 journées de chasse très peu intensives sont organisées chaque année sur la propriété.

## Les grands groupes agroalimentaires s'intéressent désormais au bas carbone

Ces dernières années, on constate que les gros groupes agro-alimentaires commencent à s'intéresser au carbone, sous la pression des consommateurs!

Des acteurs tels RafTir, Boortmalt, Puratos, etc. viennent chercher de manière proactive des produits cultivés en «bas carbone». Tous ces grands groupes ont en ligne de mire la réglementation européenne pour la réduction de leurs émissions carbone: lorsqu'ils auront optimisé tous leurs process, il leur restera 60% qu'ils ne pourront pas compenser s'ils ne peuvent se four-

### En conclusion ?

« Combiner rentabilité économique, respect du sol et de la biodiversité et limitation des intrants chimiques est tout à fait possible. N'oublions pas, polluer coûte ! » affirme Luc Joris.

3. MAEC : Mesures Agro-Environnementales et Climatiques, aides du 2<sup>e</sup> pilier de la PAC visant à encourager les agriculteurs à mettre en oeuvre des pratiques favorables à l'amélioration de l'environnement et du climat.

4. TCS : Techniques Culturelles Simplifiées

## Le bail à ferme en 10 vidéos

### C'est sur la chaine YouTube de NTF!

NTF a réalisé une campagne de 10 vidéos informatives et éducatives abordant les grands concepts du bail à ferme



QU'EST CE QU'UN BAIL À FERME ?

COMMENT SE FORME UN BAIL À FERME ?

L'ÉTAT DES LIEUX DU BAIL À FERME

LES TYPES DE BAUX À FERME

UN AUTRE AGRICULTEUR PEUT-IL EXPLOITER VOTRE TERRE ?

CESSION D'UN BAIL À FERME

LA VENTE D'UNE TERRE SOUS BAIL À FERME

COMMENT METTRE FIN AU BAIL À FERME ?

QUE FAIRE EN CAS DE DÉCÈS DU LOCATAIRE ?

ALTERNATIVES AU BAIL À FERME ?



Ces vidéos, consultables sur la chaine YouTube de NTF [www.youtube.com/@NTFasbl/playlists](https://www.youtube.com/@NTFasbl/playlists) vous expliquent les éléments essentiels à maîtriser en tant que bailleur

# Pour une agriculture durable



Ensemble, valorisons vos terres agricoles

+32 (0) 10 232 904 [www.agriland.farm](http://www.agriland.farm)

**AGRILAND**  
Avenue Pasteur, 23  
1300 Wavre

Suivez-nous  
sur  



FORÊT RÉSILIENTE

## Bilan Appel à projet « Forêt résiliente » 3.0

Par Thomas Legraive,  
Juriste, Conseiller politique chez NTF



**La 3<sup>e</sup> édition de l'appel à projets « Forêt résiliente » s'est clôturée le 31 juillet 2023. Pour rappel, son objectif est de rendre les forêts wallonnes plus résistantes face au changement climatique, tout en étant plus productives en bois et multifonctionnelles, et de répondre à la crise de la biodiversité. En incitant les propriétaires forestiers à adopter une gestion orientée vers la diversification des essences.**

Face aux difficultés rencontrées lors des précédentes éditions, la Ministre wallonne de l'Environnement a apporté des adaptations qui ont engendré une plus grande adhésion des propriétaires, en particulier privés. Une 4<sup>e</sup> édition est déjà annoncée, dont le budget devrait être du même ordre de grandeur, même si certains ajustements sont possibles.

### Bilan

Les propriétaires forestiers privés manifestent une volonté claire de reboiser. Selon les experts forestiers, entre 1.800 et 2.000 ha de parcelles forestières feraient potentiellement l'objet d'une replantation chaque année en forêt wallonne privée (soit 1% de la surface de la forêt privée wallonne, estimée à 283.000 ha (IRFPW)). Cela signifie qu'au moins 10 millions d'euros seraient nécessaires et investis annuellement dans la forêt wallonne par les propriétaires privés.

Il est important de souligner que pour l'ensemble des trois éditions, les propriétaires (tant publics que privés) ont adhéré à l'appel à projet pour un total de 3.821 ha de bois. Le Gouvernement wallon a doté le projet global « Forêt résiliente » d'un budget de 15 millions d'euros. Étant donné que le projet s'étale sur quatre années, la dotation annuelle est de 3,75 millions d'euros. Les moyens non consommés sont néanmoins reportés sur les éditions ultérieures.

### En forêt privée

En 2021, 367 parcelles couvrant 638 ha appartenant à 229 propriétaires privés ont bénéficié de la prime, pour un montant total de € 1.419.683,40 €. En 2022, 279 parcelles représentant 462 ha appartenant à 184 propriétaires privés ont bénéficié de la prime pour un total de 1.125 550,07 €. Pour l'édition 2023, le Gouvernement wallon vient de valider 380 dossiers de candidature (sur un total de 472 dossiers soumis) proposés par 253 propriétaires forestiers privés, pour une superficie totale de 700 hectares. Nous ne disposons pas encore du montant des primes pour cette édition.

### NTF demande une aide plus ambitieuse et structurelle

**NTF soutient l'initiative mais demande plus d'encouragement de la part de l'autorité publique.** Revenons sur les moyens ambitieux mis en place par nos pays voisins. La France s'est dotée d'un budget de 150 millions pour renouveler 10% des forêts françaises en 10 ans. Le Grand-Duché de Luxembourg a, quant à lui, instauré un nouvel ensemble de régimes d'aides imposé en échange de nombreuses contraintes. Mais, les aides sont conséquentes (à titre d'exemple : 75€/are pour les plantations comprenant au minimum 90% d'essences feuillues d'une liste restreinte; 50€/are si minimum 60% et 35€/are si minimum 30%). Ces aides sont doublées en cas de reboisement à la suite de calamité.

Par ailleurs, NTF demande depuis plusieurs années une aide au reboisement structurelle stable, garantie dans le temps par un budget et des conditions fixes d'accès et de contrôles. C'est une des revendications principales pour les forêts de notre Memorandum.

# Clôtures Neuville

www.cloturesneuville.be

+32 (0)475 392 187

herve.neuville@skynet.be

13, Xhout-Si-Plout      6960 Manhay

IMPORTATEUR DU TREILLIS

TORNADO

FORCE 12 FENCING



# ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES (EEE)

Par Thomas Legraive,  
Juriste, Conseiller politique chez NTF



## Assemblée Générale de ELO : conférence sur les EEE

Le 28 novembre dernier, NTF a participé à l'Assemblée Générale de ELO<sup>1</sup> qui se tenait au Cercle Gaulois à Bruxelles. Il s'y est tenu une conférence qui avait pour thème « Protéger les écosystèmes européens - Le défi de la gestion des espèces envahissantes ». Plusieurs intervenants (principalement de la Commission européenne) ont expliqué que les espèces invasives engendrent des dommages écologiques, des dégâts économiques notamment en agriculture et au point de vue sanitaire (exemple : les rats-laveurs). De plus, le développement des espèces exotiques envahissantes (EEE) est la cinquième cause du déclin de la biodiversité dans le monde. En vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le règlement (UE) n° 1143/2014 a pour objectif d'apporter une réponse coordonnée de la part de l'ensemble des États membres à la problématique des invasions biologiques. Les trois axes du règlement sont (1) la prévention de l'introduction intentionnelle ou accidentelle des EEE; (2) la détection précoce de nouvelles EEE et leur éradication rapide et (3) la lutte contre les populations d'EEE largement répandues.

La Commission européenne a dressé une liste des EEE jugées préoccupantes pour l'UE, mise à

jour régulièrement. Parmi les 88 EEE européennes concernées, 29 sont établies en Wallonie (à titre de comparaison, la Flandre en compte 32 et le Grand-Duché de Luxembourg 17). Et malheureusement, la majorité d'entre elles ont montré une progression de leur aire de distribution depuis 2015.

Le Règlement européen oblige pourtant les États membres à mettre en place des mesures efficaces de gestion des EEE afin d'en prévenir la propagation. Le choix de l'objectif de gestion (éradication précoce, confinement et/ou atténuation des populations) relève de la responsabilité de chaque État membre.

## Un décret wallon depuis 2019

La Wallonie a transposé cette obligation dans son décret sur les EEE en 2019. Le décret dispose que toute personne, informée de la présence, en un lieu du territoire wallon, d'une espèce reprise sur la liste UE ou sur la liste nationale, peut signaler la présence d'une telle espèce sur le Portail de la biodiversité en Wallonie.

## Éradication

Un mandat est requis pour pouvoir procéder à l'éradication d'une EEE. Les organismes autorisés à prendre en charge les opérations d'éradication rapide sont l'Administration, le Centre wallon de Recherches agro-

nomiques (CRA-W), les agents de la sécurité civile ou toute personne physique ou morale, de droit public ou privé, qui est mandatée par les organismes le cas échéant dans le cadre d'un marché public ou d'une concession de service public, et qui possède des capacités techniques suffisantes et s'engage contractuellement au respect des exigences du bien-être animal.

## Conseil de NTF

Si vous constatez la présence d'une espèce animale invasive, il est conseillé de prévenir le DNF avant d'agir d'initiative (NTF formule des recommandations en ce sens dans Ma Terre Mes Bois... n°31 en pages 11-12). Pour les espèces végétales, <http://biodiversite.wallonie.be> propose des recommandations et bonnes pratiques, par exemple, pour limiter les risques de dispersion des plantes aquatiques invasives. Il semble judicieux d'accepter la visite de personnes mandatées en cas de suspicion afin de mettre toutes les chances de votre côté pour que votre propriété ne soit pas elle-même victime d'invasion. En outre, la Cellule interdépartementale Espèces invasives (chargée de coordonner les actions visant à limiter les dommages causés par les espèces invasives en Wallonie) est en mesure de fournir un accompagnement utile au stade de la prévention. Retrouvez toutes les informations pertinentes sur <http://biodiversite.wallonie.be>

## Point de vue de NTF

En juillet dernier, NTF a interpellé le SPW sur la surpopulation des rats-laveurs en Wallonie. En réponse à une question parlementaire sur les rats-laveurs en septembre, la ministre de la Nature a reconnu que le nombre d'individus est trop important et que leur propagation est très rapide. Elle a ainsi déclaré qu'il n'était plus envisageable d'éradiquer cette espèce de notre territoire. Faute d'avoir pris les mesures adéquates, la Ministre suggère de cohabiter avec cette espèce.

Elle ajoute être en train de travailler avec son administration sur un plan d'action dédié à cette espèce, afin d'en atténuer au maximum les nuisances, de manière raisonnée. Elle poursuit en affirmant que « les actions devront également être priorisées, notamment dans les zones riches en biodiversité. » Elle conclut : « Le Conseil wallon du bien-être animal

ainsi que mes services en charge du bien-être animal sont également impliqués sur la question afin que la gestion de cette espèce puisse se faire de la manière la plus respectueuse et éthique possible. »

NTF considère que la réponse apportée par la Ministre n'est pas satisfaisante pour les acteurs ruraux et les amoureux de la nature qui constatent non seulement des dégâts matériels mais aussi la mise en péril d'autres espèces.

Prenons l'exemple de la chouette hulotte qui est un rapace nocturne vivant dans les zones forestières et les parcs peuplés de vieux arbres ainsi que dans les zones urbaines où des gîtes sont accessibles. Elle est attirée par les cavités des grands arbres feuillus pour s'y abriter et s'y reproduire, et apprécie également les nichoirs qui sont mis à sa disposition. Bien que cette espèce se soit bien développée en Wallonie, les observateurs de terrain suspectent une diminution de ses effectifs dans plusieurs secteurs au sud du Sillon Sambre-Meuse et se demandent si cette régression apparente pourrait être causée par la progression géographique et l'augmentation des densités du raton-laveur ou d'autres prédateurs. En effet, les rats-laveurs affectionneraient les cavités arboricoles et les nichoirs à chouette hulotte pour s'y reproduire et y consommer les oiseaux qui les occupent.

Si on ajoute les dégâts causés par les ragondins et les rats musqués (leurs terriers, creusés dans les berges des cours d'eau ou étangs, fragilisent les terrains et peuvent aussi mener à un effondrement des digues ou des routes. Ils s'attaquent aux cultures, aux plantes aquatiques et semi-aquatiques pour se nourrir. Enfin, ils sont aussi porteurs de maladies et peuvent contaminer les eaux ou les zones humides), les efforts déployés pour protéger et restaurer des habitats, en particulier le long des cours d'eau, vont être sous peu réduits à néant. Selon NTF, il est de la responsabilité de la Région wallonne de mettre en place, d'urgence, un plan de gestion efficace de ces invasifs ! NTF estime que l'ambition de la Région wallonne en la matière est insuffisante au regard de la stratégie biodiversité 360° en projet. Il est regrettable que les associations environnementales ne nous rejoignent pas sur cette demande, de peur de devoir publiquement soutenir la « destruction »/régulation nécessaire des animaux en surnombre.

1. ELO : European Landowners' Organization, fédération d'associations nationales des États membres de l'UE et au-delà, dédiée à représenter les intérêts des propriétaires fonciers, des gestionnaires fonciers et des entrepreneurs ruraux en Europe et au-delà.



**NATURA  
2000**



## Demandez vos indemnités 48€/ha !

dès 1.25 ha de forêt  
feuillue indigène

Vous êtes propriétaire de minimum 1,25 ha de forêt admissible (feuillus indigènes) en Natura 2000 ? Vous avez droit à une indemnité pour ces surfaces forestières ! Depuis 2023, grâce aux négociations menées par NTF, l'indemnité s'élève à 48€/ha de forêt admissible, soit une augmentation de 20 % par rapport à ce que nous avons obtenu à l'origine !

 Même si vous ne demandez pas les indemnités, vous devez respecter les obligations de gestion Natura 2000 (mesures générales et spécifiques).

Alors, autant demander les indemnités.

À partir du lundi 4 mars, le service de déclarations de superficie forestière, sera ouvert, et ce jusqu'au 30 avril 2024.



## Petit rappel du mode d'emploi

**1**

### Si vous n'avez jamais fait de Déclaration de Superficie Forestière en Natura 2000

- Vous devez préalablement vous identifier comme propriétaire forestier en obtenant un numéro de producteur forestier auprès de l'administration : attention, cette démarche prend du temps. Nous vous conseillons d'introduire la demande dans les plus brefs délais. Un explicatif sur la démarche à suivre et le document à renvoyer à la Direction extérieure des Aides liée à votre lieu de résidence est disponible sur <https://www.ntf.be/s-identifier>
- Une fois votre numéro d'identifiant reçu, vous devez contacter le Département des aides (Florence Thirifayt: 081 64 96 62) pour qu'il vous crée votre dossier DS sur PacOnWeb
- Quand il est créé sur PacOnWeb, vous pouvez initier la procédure de DS Natura 2000.

**2**

### Si vous avez déjà fait une Déclaration de Superficie Forestière en Natura 2000, vous disposez d'un n° de producteur forestier et pouvez initier votre DS pour 2024

NTF vous propose son **service d'assistance** pour réaliser votre déclaration de superficie (DS).

#### Comment en bénéficier ?

**1. Fixez un RDV :** les DS se feront les **lundi et mercredi après-midi entre 12h30 et 17h à partir du lundi 4 mars 2024, uniquement sur rendez-vous :**

- a. **Normalement, le service se réalise par téléphone ou visioconférence. Il vous faut autoriser NTF à réaliser votre déclaration en ligne** via la **procédure de mandat** disponible sur le guichet des aides de l'agriculture wallonne. La procédure est disponible sur le site de NTF renseigné ci-dessous.

Vous pouvez donner à ce mandat une durée déterminée ou non et le supprimer à tout moment. N'hésitez pas à vous y prendre bien à l'avance, surtout si votre propriété est une indivision ou une société, car dans ce cas, l'ensemble des membres de l'indivision ou des administrateurs de la société doivent approuver le mandat avant qu'il soit effectif ! Attention, vous devez **initier la procédure d'attribution du mandat à NTF au moins une semaine avant votre rendez-vous avec NTF**, sauf si vous avez donné mandat pour une durée indéterminée à NTF lors d'une précédente DS.

- b. **Exceptionnellement**, la DS peut aussi se faire **en présentiel dans les bureaux de NTF**, chaussée de Namur 47, 5030 Gembloux. Dans ce cas, soit vous avez donné mandat à NTF, soit vous devez venir avec votre carte d'identité (et le code pin).

- c. **Pour prendre rendez-vous**, veuillez envoyer un mail à [info@ntf.be](mailto:info@ntf.be) (préciser la date et l'heure qui vous conviennent).

**2. Dans tous les cas, veuillez compléter, signer et renvoyer à [info@ntf.be](mailto:info@ntf.be) la Convention SIGEC** décrivant les conditions dans lesquelles nous réalisons ce service. téléchargeable sur le site de NTF.

Les informations pratiques et documents sont disponibles : <https://ntf.be/DS-forestiere-pac-on-web>

Pour une première DS forestière, nous vous invitons à prendre contact avec NTF, Sylvie Eyben ([info@ntf.be](mailto:info@ntf.be), 081 263583) pour plus d'explications sur les informations à nous transmettre.

La participation aux frais pour ce service s'élève à 60€/heure pour les dossiers existants (90 €/heure pour les nouveaux dossiers) avec un minimum de 60€ par prestation (service réservé aux membres de NTF déclarant leurs hectares et en ordre de cotisation).

**Sylvie Eyben**,  
Responsable Communication NTF



## La Cour Européenne des Droits de l'Homme permet à des propriétaires forestiers roumains d'être dédommagés (NATURA 2000)

Par Thomas Legraive, Juriste, Conseiller politique chez NTF

Deux associations roumaines, propriétaires de forêts, se plaignent sous l'angle de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention européenne des Droits de l'Homme de n'avoir pas obtenu de dédommagement, en dépit d'un droit reconnu par la loi roumaine, pour compenser l'impossibilité pour elles d'exploiter leurs forêts en raison du classement de celles-ci en zones « Natura 2000 ».

Que dit l'article 1 ? « Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes. »

La Cour constate que les deux associations se

plaignent non pas d'un acte de l'État Roumain, mais de son inaction, notamment la non-adoption des normes méthodologiques pour l'octroi des dédommagements auxquels elles avaient droit car le législateur Roumain avait bien prévu un système de dédommagement validé par la Commission européenne.

En l'espèce, une telle absence peut être considérée comme une entrave à l'exercice effectif du droit protégé par l'art. 1<sup>er</sup> cité ou comme un défaut de mise en œuvre de ce droit.

Dans son arrêt du 28 novembre 2023, la Cour donne droit à la requête des deux associations et condamne l'État Roumain au versement d'indemnités au titre de réparation.

### Enseignement de cet arrêt de la Cour

L'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention européenne des Droits de l'Homme (CEDH) garantit le droit à la propriété et stipule que toute personne a le droit au respect de ses biens.

Les décisions gouvernementales affectant la propriété doivent être équilibrées c'est-à-dire respecter un juste équilibre entre l'intérêt général et les droits individuels.

Les décisions gouvernementales doivent donc respecter trois principes: la légitimité (stipulées dans la loi), un but d'intérêt général et la proportionnalité (selon ce principe, toute ingérence de l'État dans le droit de propriété doit être proportionnée à l'objectif légitime poursuivi. En d'autres termes, l'ampleur de l'ingérence doit être en équilibre avec l'objectif visé par l'État).

Si un État membre de l'Union européenne (ou la Région wallonne) classe les forêts en tant que zones protégées, il doit veiller, à la lecture de la décision de la Cour, à respecter les trois principes énoncés ci-dessus.

En l'espèce, l'inaction prolongée de l'État roumain a fait échec à la mise en œuvre d'un règlement d'indemnisation et a violé l'article 1 du Protocole n°1 à la Convention en ne respectant pas le principe de légalité.

**En conclusion, cet arrêt nous rappelle que l'Europe défend aussi les droits du propriétaire et prévoit la possibilité pour les États membres d'activer un dispositif de compensation des préjudices découlant de la mise en œuvre de politiques environnementales.**

**SOGESA**



RUE DU CHENET, 1  
5 150 FLORIFFOUX

+32 (0) 81/44.13.21

SOGESA@SOGESA.BE

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.



# La réserve de progressivité en matière de donation immobilière

Par Charles Kesteloot,  
Head of Estate Planning  
chez Mercier Vanderlinden



En régions wallonne et de Bruxelles-Capitale, pour déterminer le tarif applicable à la donation de biens immeubles, « la base imposable de celle-ci est ajoutée à la somme qui a servi de base de perception sur les donations de biens immeubles déjà intervenues entre les mêmes parties, constatées par actes remontant à moins de trois ans avant la date de la nouvelle donation et qui, avant la même

date, ont été enregistrés ou sont devenus obligatoirement enregistrables » (art. 137 C. enr. rég. Bxl). Pour la région wallonne, il existe une petite exception puisque cette règle ne s'applique pas aux donations d'immeubles professionnels donnés dans le cadre d'une donation d'entreprise à 0%.

Ceci signifie que lorsque l'on réalise une première donation immobilière, les parties bénéficient des taux d'imposition sur les tranches basses et montent progressivement. Si, dans un délai de trois ans, les parties réalisent une nouvelle donation, cette dernière se retrouvera dans des tranches d'imposition supérieures à la première (puisqu'il faudra tenir compte de cette première donation).

En Région flamande, l'art. 2.8.3.0.3 §1 VCF prévoit « S'il existe des donations de biens immobiliers déjà intervenues entre les mêmes parties, constatées par actes remontant à moins de trois ans avant la date de la nouvelle donation de biens immobiliers [...], la base imposable de ces donations antérieures s'ajoute à la base imposable de la nouvelle donation pour déterminer l'impôt de donation applicable sur la nouvelle donation ».

Le membre de phrase « et qui ont été enregistrés ou dont l'enregistrement est devenu obligatoire avant cette date » a été abrogé par l'art. 17 du Décret flamand du 8 décembre 2017.

Que cela signifie-t-il ? Tout simplement qu'en Région flamande, pour calculer le tarif appli-

cable, il faille également tenir compte des donations immobilières réalisées à l'étranger au cours des trois années précédant la donation.

Ce système où l'on tient compte des donations passées pour établir le tarif applicable est ce que l'on appelle la **réserve de progressivité**. Pour rappel, un tel principe ne s'applique pas aux donations mobilières.

Concrètement, pour casser la réserve de progressivité, il convient au donateur de survivre à cette période de trois ans et de réaliser à nouveau une donation en bénéficiant des tranches les moins imposées.

Si le donateur ne survit pas à cette période de trois ans, la valeur des biens donnés vient fictivement dans la succession du défunt pour déterminer les taux progressifs de la succession sauf en région de Bruxelles-capitale, où depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 cette réserve de progressivité en matière de droits de succession, n'existe plus (art. 66bis C. succ. Rég. Bxl.- abrogé).

Le texte flamand et wallon indique qu'en cas de donations immobilières : « la base sur laquelle le droit d'enregistrement a été ou doit être perçu du chef de ces donations s'ajoute à l'émolument successoral des intéressés pour déterminer le droit progressif de succession ou de mutation par décès applicable à cet émolument ». ((art. 66bis C. succ. Rég. W. et art; 2.7.3.2.9. VCF).



## Thomas Legraive vient renforcer notre équipe



Je suis ravi de rejoindre l'équipe de NTF en qualité de Conseiller politique

J'ai suivi des études de droit au cours desquelles j'ai développé des affinités pour le droit des contrats et le droit européen. Ayant complété mon cursus par un Master en notariat, j'ai renforcé mes compétences dans les matières contractuelles et successorales.

Au cours de mes précédentes fonctions professionnelles, j'étais chargé en tant qu'assistant parlementaire : de rédiger des questions parlementaires aux différents ministres ; de contribuer à la rédaction de propositions législatives et d'organiser des séminaires et des conférences.

Fort de ma formation et de mon expérience, j'exercerai différentes missions de conseil et d'analyse au sein de NTF afin de défendre, de façon optimale, les libertés liées à la propriété privée.

Durant l'année qui arrive, j'apporterai une analyse juridique et financière au projet « ma parcelle en réserve naturelle ». Les objectifs poursuivis par ce projet (initié par la SRFB et NTF) sont la protection de la biodiversité et la gestion conservatoire des milieux naturels en stimulant les propriétaires et gestionnaires d'espaces ruraux qui voudraient s'impliquer volontairement et directement dans la gestion et la conservation de la nature.

Conscient de me greffer à une équipe dynamique et ambitieuse, je suis honoré de travailler à votre service et de développer les activités de NTF.

Au plaisir de vous rencontrer,

Thomas Legraive  
thomas.legraive@ntf.be



## SERVICES AUX MEMBRES\*

### ► Déclaration de Superficie forestière Natura 2000

Forfait de 60 € pour la 1<sup>re</sup> heure + 60 € par heure supplémentaire entamée. Pour les nouveaux dossiers : 90 € pour la 1<sup>re</sup> heure + 60 €/heure supplémentaire entamée.

### ► Calcul du fermage et rédaction du courrier pour réclamer le fermage à ses locataires 60 €/h par dossier.

### ► Consultations juridiques\* 70 € TTC par 1/2 h

Est inclus dans le calcul horaire, le temps réel pris pour :

1. prendre connaissance, analyser et répondre aux mails, appels téléphoniques, courriers papier,
2. les consultations par téléphone et sur rendez-vous,
3. les rédactions écrites.

Le service juridique est à votre disposition pour répondre à vos questions ou à un problème de droit de la propriété (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.

Contactez Véronique Van Kerrebroeck ou prenez rendez-vous :

- 081/26.35.83 (aux heures de bureau, excepté le vendredi),
- veronique.vankerebroeck@ntf.be ou info@ntf.be

Lors du premier rendez-vous, il vous sera demandé de régler le montant des honoraires correspondant au travail de préparation et d'ouverture de dossier et à la durée du rendez-vous par virement instantané sur le compte de NTF : BE94 3101 8020 9114 - BBRUBEBB avec mention « consultation juridique ».

Tout travail complémentaire (courrier, avis écrit, second rendez-vous, entretiens téléphoniques...) sera facturé ultérieurement. Une facture globale pourra être émise à la clôture du dossier.

\* Service accessible à tout membre de NTF propriétaire en ordre de cotisation et de déclaration de ses hectares agricoles et forestiers en propriété depuis 2 ans au moins (paiement de 100% de la cotisation annuelle pour l'année en cours et l'année précédente). Les membres de NTF non-propriétaires, professions libérales, asbl et autres structures qui consultent NTF pour leurs propres clients, doivent s'acquitter annuellement d'un montant forfaitaire de 150 € au titre d'accès au service de consultations juridiques.

## Décret Bail à ferme Diagnostic juridique gratuit

<https://ntf.be/consultations-juridiques>

Dans le cadre de la période de transition du passage à l'écrit des baux à ferme, un « Diagnostic Bail à Ferme » peut être réalisé gratuitement **une seule fois par bailleur** pour tout propriétaire bailleur grâce à une subvention accordée ponctuellement par la Région Wallonne.

Il consiste à réaliser un bilan global de la situation du bailleur au regard des nouvelles dispositions légales sous forme d'un rendez-vous d'1h30 dans nos locaux. Il ne vise ni à intervenir dans des contentieux, ni à faire des démarches, notamment de médiation, auprès du preneur.

Prenez rendez-vous au 081 26 35 83 ou par email [veronique.vankerebroeck@ntf.be](mailto:veronique.vankerebroeck@ntf.be) les jours ouvrables (sauf le vendredi) et envoyez tous les documents en votre possession (<https://ntf.be/consultations-juridiques>, pour plus de détails).

Les rendez-vous se fixent au fur et à mesure sur base d'un planning.

Le service est ouvert à toute personne qui loue des terres à un agriculteur en Wallonie.



## Une équipe investie, pour mieux vous servir !

### Sylvie Eyben

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

### Véronique Van Kerrebroeck

Conseillère juridique  
[veronique.vankerebroeck@ntf.be](mailto:veronique.vankerebroeck@ntf.be)

### Thomas Legraive

Juriste, Conseiller politique  
[thomas.legraive@ntf.be](mailto:thomas.legraive@ntf.be)

Ma terre, Mes bois... est un périodique de NTF asbl • Chaussée de Namur 47, 5030 Gembloux • Tél. 081 26 35 83  
Rédacteur en chef et éditeur responsable: Renaud du Parc • Réalisation: Sylvie Eyben • Mise en page: [www.icone.be](http://www.icone.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 medias. 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.



# GG

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  
[groupementdeggestion@skynet.be](mailto:groupementdeggestion@skynet.be)

# COUNTRY ESTATES

VENTE & EXPERTISE



Lionel le Hardÿ  
GSM 0477 669 008



François Amory  
GSM 0495 363 341

*Terres, forêts, propriétés rurales ?  
Nous pouvons vous aider !*

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



Tél. 02 640 00 61  
rue de l'église, 40 - 1330 Rixensart

