

La fixation des fermages des terres et bâtiments agricoles

par André Motoulle,

Directeur - Direction de l'Analyse Economique Agricole (DGA)

NTF a organisé plusieurs réunions d'information à l'attention des représentants des propriétaires aux commissions de fermage. Ces rencontres doivent leur qualité à la compétence des orateurs. A ce titre, la Direction Générale de l'Agriculture a assuré à cette initiative un soutien appréciable et apprécié. Nous tenons à remercier particulièrement Mr. J. DARDENNE Ir., Directeur, Mr. A. BAUCHE Ir., Inspecteur Général, Mr. A. MOTTOULLE Ir., Directeur et Mr. J-M. BOUQUIAUX Ir. pour leurs collaborations respectives.

Mr. MOTTOULLE vient de publier un article résumant clairement le fonctionnement des commissions de fermage. Nous vous le communiquons ci-dessous.

L a question des fermages en agriculture est à nouveau d'actualité car c'est cette fin d'année 2007 que de nouveaux coefficients vont être fixés et publiés¹ ; ils vont déterminer les niveaux des fermages des terres et des bâtiments agricoles pour la période 2008-2010. En fonction de cela, un rappel est ici fait des grandes lignes de la procédure suivie pour établir les montants de ces fermages agricoles.

Le recensement agricole nous apprend qu'en Wallonie, un peu moins de 70 % des terres agricoles sont exploitées en faire-valoir indirect. Une partie des bâtiments agricoles (avec une importance relative nettement moindre) est également dans le cas. La mise à disposition de ces terres et de ces bâtiments par les propriétaires se fait moyennant une rémunération appelée le fermage. La fixation de ce fermage n'est pas entièrement libre car une loi, faisant partie de la législation générale sur le bail à ferme, met une limite maximale à son montant. Cette limite évolue dans le temps.



© Elena Elisseeva - Fotolia.com

C'est la loi du 4 novembre 1969 (section III du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil) et ses modifications successives² qui règlent les principes généraux du bail à ferme ainsi que la limitation des fermages. En ce qui concerne cette limitation, on y relève notamment les éléments suivants:

- pour les terres et les bâtiments donnés en location, les fermages maxima autorisés correspondent à leur revenu cadastral affecté d'un coefficient,
- le Roi (les Régions depuis 2002) institue des commissions provinciales des fermages, composées de trois preneurs (locataires), de trois propriétaires fonciers et d'un fonctionnaire du ministère de la Région wallonne qui assume la présidence,
- avant l'expiration de la période de trois ans, ces commissions se réunissent pour fixer, pour chacune des régions agricoles représentée dans les différentes provinces, les coefficients qui seront valables pour les trois années sui-

¹ Voir la presse hebdomadaire agricole voir aussi le prochain n° des Nouvelles.

² Accord de coopération entre l'Etat fédéral et les Régions du 18 juin 2003 concernant des compétences régionalisées dans le domaine de l'agriculture.

vantes. Pour cela, les commissions se basent sur le rapport existant entre, d'une part, la rentabilité moyenne des exploitations dans chacune des régions agricoles au cours du triennat qui précède la dernière année de chaque période et, d'autre part, la rentabilité moyenne de ces exploitations au cours du même triennat de la période précédente,

- Selon l'article 17 de la loi, la « rentabilité » s'entend du rendement qu'une exploitation normale pouvait procurer au preneur, compte tenu notamment de la qualité de la terre, du cours des produits et des charges afférentes à l'exploitation,
- des majorations des montants des fermages sont permises en cas de bail de longue durée ou de carrière.

L'Arrêté Royal du 11 septembre 1989 et ses adaptations successives (par exemple la création d'une commission de fermage pour la Région de Bruxelles Capitale) règlent le fonctionnement des commissions des fermages. Les éléments principaux de cet arrêté sont :

- pour chaque commission, trois membres preneurs effectifs et trois membres preneurs suppléants sont nommés par l'autorité (actuellement le Gouvernement wallon) sur des listes de six candidats présentées par la Chambre provinciale d'Agriculture de la province concernée,
- pour chaque commission, trois membres propriétaires fonciers effectifs et trois membres suppléants sont nommés de la même façon sur des listes de six candidats présentées par la Fédération royale des notaires de Belgique,
- le président et le président suppléant de chacune des commissions font partie du ministère de la Région wallonne et sont au moins de rang 13,
- le secrétaire et le secrétaire suppléant de chacune des commissions sont nommés parmi les fonctionnaires des services extérieurs du département de l'Agriculture,
- toutes ces personnes sont nommées pour une période de 3 ans,



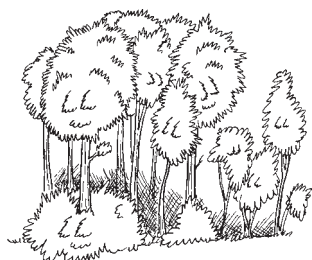
© DD & CD - Fotolia.com

- la commission ne délibère valablement que si au moins deux preneurs et deux propriétaires sont présents ; elle décide par majorité simple ; en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante. Le secrétaire n'a pas le droit de vote,
- les décisions prises par les commissions (nouveaux coefficients) sont publiées au Moniteur belge.

Considérations pratiques :

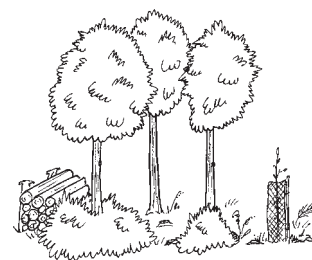
- les commissions se réunissent dans les provinces, en général dans les bâtiments des services agricoles extérieurs,
- le secrétaire convoque les membres à la date fixée par le président,
- le document de référence obligatoire (évolution des revenus) est préparé par la DGA (Direction de l'Analyse économique agricole). Précédemment, le travail était effectué par le Centre d'Economie agricole (CEA). Les conclusions de ce document ne sont pas toujours suivies : les parties apportent leur propre argumentation.

Vos bois dorment-ils ?



Martine
Carbonnelle

L'occasion de les valoriser!



Offre sa collaboration ponctuelle pour :

Une étude du meilleur boisement
Une taille de formation bien faite
La désignation réfléchie d'arbres d'avenir
Un martelage d'éclaircie bien dosé
L'aide à l'élaboration d'un plan de gestion

Gsm: 0476/41.69.02 - mcarbonnelle@skynet.be

Martine Carbonnelle, Technicienne en sylviculture, formation Cyfor (UCL), gestionnaire familiale