



**GUIDE DE RÉDACTION
D'UN CONTRAT POUR LA MISE
À DISPOSITION DES TERRES AGRICOLES**





SOMMAIRE

POURQUOI CE GUIDE DE RÉDACTION	p.3
CONTRATS: MODE D'EMPLOI	p.4
QUEL TYPE DE CONTRAT PROPOSER À L'AUTRE PARTIE	p.5
CLÉS DE COMPRÉHENSION	p.6
GRILLE COMPARATIVE DES CONTRATS	p.9
RÉFÉRENCES ET REMERCIEMENTS	p.10

Qui est Terre-en-vue ?

Terre-en-vue rassemble des citoyens, des organisations et des acteurs publics qui souhaitent faciliter l'accès à la terre en Belgique. Faire émerger des projets agro-écologiques, redynamiser le milieu rural et péri-urbain, assurer la relève agricole et faire que l'agriculture durable devienne une réalité: c'est le défi que Terre-en-vue s'est donné.

Trois organismes structurent ses activités: une association sans but lucratif, une société coopérative à finalité sociale et une fondation. Terre-en-vue collabore avec son pendant néerlandophone, De Landgenoten, actif en Flandre.

Plus d'infos: www.terre-en-vue.be

POURQUOI CE GUIDE DE RÉDACTION ?

BRUXELLES AGRICOLE !

Bruxelles, morne plaine ? Tout au contraire ! dans la capitale et ses alentours, l'agriculture urbaine refait surface ... Après avoir été écartée de la ville par l'urbanisation qui grignote nos terres depuis plus de 60 ans.

Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) indique aujourd'hui 220 ha de terres agricoles, qui auraient tout naturellement vocation à nourrir le million d'habitants de la capitale. Et, bonne nouvelle, les porteurs de projets sont nombreux aujourd'hui à s'engager pour une agriculture urbaine, durable, respectueuse du sol et des hommes.

UN CONTRAT - MAILLON D'UN LONG CHEMIN ...

Les terres disponibles sont pour la plupart sous le régime de la location. Et pourtant, grand paradoxe, il est très difficile pour un futur exploitant de parvenir à louer une terre...

En effet, il ne suffit pas d'avoir repéré un terrain vacant, encore faut-il identifier les parcelles, en connaître leur(s) propriétaire(s); rechercher parfois la personne de contact, un gestionnaire ou un in-

termédiaire prêt à faciliter la mise à disposition du terrain. Et finalement, clarifier les conditions attendues de part et d'autre.

Terre-en-vue souhaite contribuer au meilleur **dialogue entre les propriétaires fonciers et les exploitants candidats locataires**.

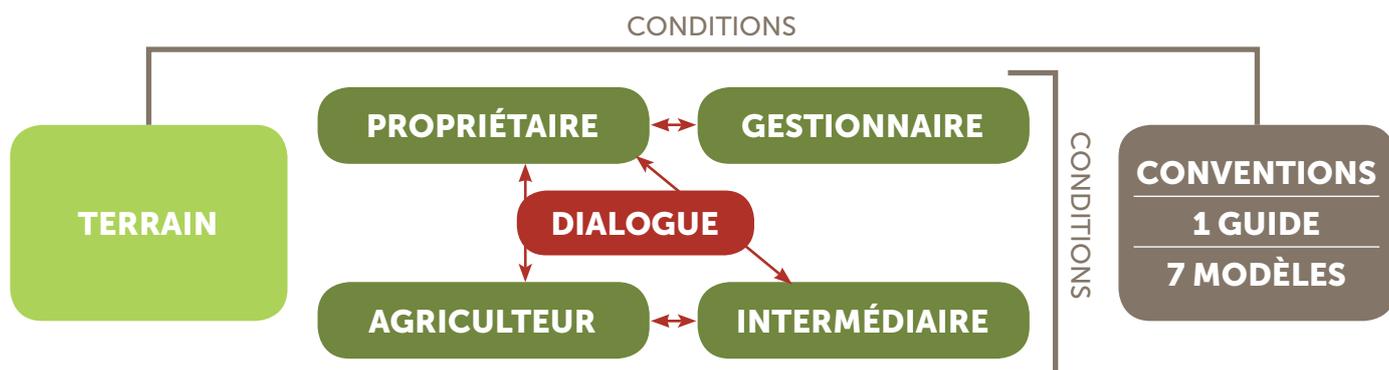
COMMENT FACILITER LA RELATION ?

Par la mise en place de modèles de contrats, qui assurent un bon équilibre entre les droits et obligations de chacun dans l'accès à la terre.

Découvrez dans ce guide les 7 formes contractuelles proposées aux parties prenantes.

Sans vouloir remplacer les services d'un conseiller, le guide se veut un gage de soutien, un outil d'accompagnement et de référence pour la rédaction de votre contrat.

Les modèles foisonnent de pistes, conseils pour lever les blocages et trouver un terrain d'entente!



CONTRATS: MODE D'EMPLOI

7 FORMES CONTRACTUELLES

Tout comme il existe **une multitude de cas de figure**, de configurations du **terrain**, de types de **projets** et **d'acteurs**, il existe aussi plusieurs formes de contrats qui peuvent lier un propriétaire et agriculteur. Les 7 modèles suivants comprennent chacun différentes prescriptions, options et variantes ; ils sont disponibles en annexe du guide:

- Le bail à ferme type
- Le contrat de bail type
- Le bail emphytéotique type
- La convention de commodat type
- La convention d'occupation précaire type
- Le contrat de culture type
- Les guidelines pour la concession

NB: un bon contrat est précieux: il permet d'asseoir les engagements et responsabilités de chacun des signataires et de limiter les sources de conflits entre ces personnes.

COMMENT CHOISIR ?

Pour déterminer le type de contrat qui convient le mieux à votre situation, référez-vous:

- aux questions & réponses ci-contre
- aux clés de compréhension en pages suivantes
- à la grille comparative des contrats en page 8

UN GUIDE POUR QUI ?

Le guide de rédaction s'adresse à toutes les parties prenantes : propriétaires de terres, porteurs de projets agricoles, organismes intervenant en appui ... que l'un ou l'autre soit public, privé, professionnel, associatif ... Les modèles peuvent être proposés indifféremment par un futur contractant à l'autre. Et les législations applicables étant (à ce jour¹) identiques tant à Bruxelles, qu'en Wallonie ou en Flandre, les modèles sont valables dans les 3 Régions.

MODE D'ÉLABORATION DU GUIDE ?

Le guide est réalisé sur base de l'analyse de pratiques existantes à Bruxelles, de la rencontre de parties prenantes et de recherches juridiques. Chaque modèle a valeur d'exemplarité et il a des références issues de la pratique.

À SAVOIR: D'autres constructions juridiques plus complexes peuvent aussi être mises en place, par ex. la constitution d'une société dont propriétaire et exploitant sont acteurs ; ces modèles, s'appuyant sur une relation de confiance et demandant plus de temps de mise en place, ne sont pas développés ici.

1 - La matière des baux a été régionalisée en 2014, on peut s'attendre à l'avenir à des modifications législatives.



QUEL TYPE DE CONTRAT PROPOSER À L'AUTRE PARTIE ?

Ces questions et réponses dressent un portrait de situations déjà rencontrées ; bien sûr, elles offrent une partie seulement du champ des possibles !

Et au final, le choix de la formule la plus adéquate sera toujours résultat d'un dialogue concerté.

JE SUIS PROPRIÉTAIRE, ET ...

Je souhaite mettre mon terrain à disposition d'un agriculteur à long terme, moyennant un **loyer**.

Bail à ferme

Je souhaite construire une relation de **confiance** avec l'occupant, quitte à **renoncer au loyer**.

Commodat

J'ai, à terme, un projet pour le terrain (construction, vente ...).

Convention d'occupation précaire

Je souhaite confier mon terrain à un agriculteur pour qu'il exploite **tout au long de sa carrière**, moyennant un loyer majoré par rapport au fermage

Bail de carrière

Je suis à la recherche d'un exploitant prêt à **améliorer** mon patrimoine. Une longue période ne me freine pas.

Bail emphytéotique

Je suis un **pouvoir public**, j'ai une vision d'un partenariat pour développer un projet agro-écologique **d'intérêt général**.

Concession

JE SUIS PORTEUR DE PROJET, ET ...

L'agriculture est l'accessoire d'un autre projet, mon activité principale étant la formation en agro-écologie, ou l'insertion de personnes en situation de handicap, ou l'animation pédagogique ...

Contrat de bail

Au démarrage de mon activité, je souhaite proposer au propriétaire une phase-test de 2 ou 3 ans avant d'envisager un contrat plus stable.

Commodat

Je suis à la recherche d'un autre exploitant saisonnier à qui confier la terre pour un an maximum.

Contrat de culture

En tant qu'exploitant professionnel, j'ai besoin de stabilité à long terme; si nécessaire, je peux engager des travaux d'amélioration du bien.

Bail à ferme ou emphytéotique

JE SUIS APPELÉ COMME INTERMÉDIAIRE, ET ...

Avec le propriétaire, je souhaite conclure un contrat «sur mesure» et à long terme, dont l'objet sera d'assurer une gestion stable et continue de son bien

Contrat de bail

Dans la mise en œuvre de cette gestion stable et continue, je confie la terre à un ou plusieurs exploitants, successifs ou même concomitants

Convention d'occupation précaire / commodat / bail à ferme / contrat de culture

CLÉS DE COMPRÉHENSION

Voici une brève introduction à chaque outil et leurs principales caractéristiques.

Une grille récapitulative (p. 8) apporte une vision comparative ; et en introduction de chaque modèle de contrat, des notices développent ces explications, elles sont donc bien utiles à lire en complément.

LE BAIL À FERME

C'est l'une des grandes catégories de baux organisés spécifiquement par la loi; ce contrat encadre de manière générale la mise à disposition de terres agricoles moyennant un loyer (appelé «fermage»), lorsque celles-ci sont affectées principalement à une exploitation agricole dont les produits sont principalement destinés à la vente.

📄 Protection de l'agriculteur : longues durées, fermages bas, liberté de culture, possibilité de transmission aux enfants, droit de préemption.

⚖️ Loi de 1929, dernière modification 07.11.1988 - Loi impérative: s'applique par défaut et ce avec ou sans bail écrit. Les clauses contraires sont nulles et un contrat peut être requalifié par le juge en bail à ferme, s'il répond aux critères légaux.



LE CONTRAT DE BAIL

C'est le contrat établi en application des dispositions générales du code civil, de droit commun; Peut s'appliquer, dans le cas de la mise à disposition de terres agricoles, uniquement dans des cas très spécifiques, qui ne rentrent pas directement dans le champ d'application de la loi sur le bail à ferme.

📄 Convient à condition de ne pas remplir les critères d'un bail à ferme - à savoir l'affectation d'une terre principalement à l'exploitation agricole en vue de vente (au risque de requalification, cf. ci-dessus)

⚙️ Souplesse et adaptabilité du contrat : notamment quant à la durée, la fin anticipée, les conditions et engagements des parties ...

⚖️ Code civil: articles 1708 et suivants



LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

C'est un contrat qui confère à son titulaire, l'emphytéote, un droit réel temporaire : durant le bail et dans les limites de ses prescriptions, celui-ci a pleine jouissance du bien et peut exercer tous les droits attachés à la propriété du bien, mais sans en être propriétaire d'un point de vue patrimonial.

📄 Établi par acte notarié et à long terme, pour une période obligatoirement de 27 à 99 ans et moyennant redevance appelée «canon».

⚙️ Fondé sur la mise en valeur et l'amélioration du bien, possibilité de faire tous travaux, plantations, constructions à condition de ne pas diminuer la valeur du fonds

⚖️ Loi du 10.01.1824. L'article 2 relatif à la durée est impératif. Les autres dispositions sont supplétives.

📄 caractéristiques principales

⚙️ précisions et points d'attention

⚖️ référence législative



LA CONVENTION DE COMMODAT

C'est un contrat qui organise la relation entre un propriétaire et un preneur, lorsque ce premier souhaite prêter son bien - par exemple un terrain - en vue pour le preneur de s'en servir dans un but déterminé. À titre de service rendu

📝 Mode contractuel non spécifique à l'agriculture, ne peut être utilisé qu'à condition d'y inscrire la gratuité et la nature essentielle d'un service rendu (au risque, sinon, de requalification).

⚙️ Peut être conclu pour une durée déterminée ou non, par exemple jusqu'à la fin du projet agricole, fin de l'usage pour lequel le bien a été emprunté.

⚖️ Code civil : article 1874 et suivants. Avantage d'un cadre légal propre.



LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

C'est un mode contractuel non régi par une réglementation propre ; il consiste en la faculté accordée à un occupant d'utiliser un bien - par exemple un terrain - mais moyennant la possibilité pour le propriétaire de mettre fin à la convention à tout moment, et ce sur base d'un motif.

📝 Mode contractuel court terme, souhaité par le propriétaire; l'occupant quant à lui l'acceptera par défaut, dans une perspective temporaire étant donné la précarité qu'il supportera.

⚙️ Vu l'absence de fondement légal, important de bien clarifier et inscrire le motif qui explique et justifie le caractère précaire et révoquant à tout moment.

⚖️ Issu de la pratique et défini par la jurisprudence.



LE CONTRAT DE CULTURE

C'est un contrat issu de la pratique, qui résulte de l'application de la loi sur le bail à ferme et en particulier de l'une des causes d'exclusion prévue dans le paragraphe introductif de cette loi. Concerne donc directement l'exploitation agricole, mais est limité à des conditions bien spécifiques.

📝 Établi pour une durée d'occupation qui ne peut dépasser une année ; le loyer par contre est libre et peut dépasser les plafond du fermage. Le bailleur doit être exploitant de terres et de pâturages.

⚙️ Conclusion de conventions successives toujours possible, mais comporte le risque de requalification en bail à ferme (à moins de bien justifier la raison qui nécessite ce type de formule).

⚖️ Loi sur le bail à ferme, article 2, 2° (impératif).



LA CONCESSION

C'est un contrat réservé aux personnes morales de droit public, qui – en matière d'utilisation de terres à des fins agricoles - permet de formaliser une forme de partenariat entre ce pouvoir public et un porteur de projet (acteur économique ou associatif).

📄 Établi par voie de soumission, sur base d'un cahier des charges qui définit la procédure de sélection et les conditions de la concession.

⚖️ Traité de l'Union Européenne, principes d'égalité, de transparence et de non discrimination (la loi sur les marchés publics n'est à l'heure actuelle pas d'application).

UNE RELATION MULTIPARTITE

C'est un montage qui fait appel à la créativité juridique, utile à approfondir dans des cas de figure plus complexes. L'implication d'un intermédiaire entre le propriétaire et l'exploitant peut être nécessaire pour faciliter la mise à disposition de la terre.

Exemples de situations complexes ?

- Contraintes liées à la nature du bien (localisation,
- Selon le type de propriétaires (pouvoir public, propriétaires âgés, multiples, situés à l'étranger ...).

Rôles potentiels de l'intermédiaire ?

- Facilitateur, référent entre les deux parties pour questions et éventuelles tensions en cours de contrat.
- Prise en gestion, de manière stable et continue sur le long terme. Peut comprendre même l'entretien, la surveillance des terres, l'intervalle entre deux exploitants ...²
- Garant de stabilité et/ou confiance vis-à-vis du propriétaire.

Points d'attention

- Montage qui nécessite la conclusion de conventions successives (appelées aussi contrats en cascade) et qui implique l'autorisation de sous-louer dans le bail principal.
- La conclusion d'un contrat de prestation de service peut être adjoint.

² - Rôle similaire à celui des Agences immobilière sociales, qui couvrent le vide locatif, prennent en charge des réparations, etc.



GRILLE COMPARATIVE DES CONTRATS

	BAIL A FERME	CONTRAT DE BAIL	CONTRAT DE COMMODAT	CONTRAT D'OCCUPATION PRECAIRE	CONTRAT DE CULTURE	EMPHYTEOSE	CONCESSION
Base légale	Loi sur le bail à ferme <i>Loi impérative</i>	Code civil, Louage de choses	Code civil, Prêt à usage	Pas de réglementation propre	Loi sur le bail à ferme Article 2, 2°	Loi sur l'emphytéose	Principes européens
Objet / destination	Location de biens affectés principalement à l'exploitation agricole (> production agricole destinée principalement à la vente)	Location de tous types de biens - y compris des terres, mais dont la destination principale n'est pas l'exploitation agricole	Service rendu , prêt gratuit d'un bien (agricole) à un preneur, à charge pour celui-ci de la rendre après s'en être servi	Faculté accordée pour l'utilisation d'un bien (agricole), révocable à tout moment, et justifié par un motif , un événement connu	Jouissance de terres et pâturages, après préparation et fumure , pour une culture déterminée	Droit réel qui confère à son titulaire la pleine jouissance d'un immeuble (notamment Bien agricole), à charge de le valoriser	Forme de par-tenariat , contrat en vertu duquel un opérateur privé est chargé de l' exécution de travaux ou de service public
Parties prenantes	1) Propriétaire (ou droit réel) 2) Agriculteur	1) Propriétaire (ou droit réel) 2) Porteur de projets	1) Prêteur 2) Emprunteur-agriculteur	1) Propriétaire (ou droit réel) 2) Occupant-agriculteur	1) Exploitant de terres 2) Tiers – exploitant	1) Propriétaire 2) Emphytéote	1) Pouvoir public 2) Privé - concessionnaire
Durée	Min. 9 ans > carrière du preneur	Libre – déterminé ou indéterminé	Libre – Déterminé ou cessation de l'usage	Soit très court Soit absence de garantie	Inférieur à 1 an Renouvelable, pour mêmes périodes	Min. 27 > max. 99 ans	Libre – déterminé ou indéterminé
Loyer	Fermage , mode de calcul et plafonds obligatoires	Loyer librement établi entre parties	Gratuit	Soit gratuit , soit paiement d'une somme modique	Payement, supérieur au fermage	Canon redevance périodique ou unique	Redevance
Appréciation	(+) Stabilité long terme pour l'agriculteur (-) Mode rigide et obsolète	(+) Contrat « sur mesure » pour les projets mixtes (-) Risque de requalification	(+) Mode sécurisant et stable. (-) Pour le propriétaire, gratuité.	(+) Occupation temporaire (terrains en attente) (-) Instabilité pour l'agriculteur	(+) Valorisation de la terre pour l'exploitant. (-) Durée courte (max. 1 an) et cadre très précis.	(+) stabilité long terme et amélioration du foncier. (-) mode rigide (acte notarié, frais, durée).	(+) Partenariat encadré (-) Mode expérimental pour l'agriculture

RÉFÉRENCES ET REMERCIEMENTS

PRINCIPALES SOURCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Loi sur le bail à ferme (1929, dernière modification en 1988)
- Code civil, Titre VIII Du contrat de louage et Titre X, Du prêt
- Loi sur le droit d'emphytéose et de superficie, 1824
- Emphytéose et superficie, éd. Larcier, 2004
- Guy Benoît, R. Gotzen, G. Rommeln (sous dir.), Le bail à ferme, éd. La Charte, 2009
- BoerenBruxselPaysans, Produire une alimentation locale, saine et durable pour tous les Bruxellois, 2016
- Gilles Carnoy, Carnet de route en droit immobilier, emphytéose
- Léon Dochy, Le Comodat, juin 2007, comodat.blogspot.com
- B.A.-BA du bail à ferme, Nature & Progrès, 24 mars 2015 – www.natpro.be
- Gauthier Ervyn, Le droit d'exploiter ou quand le marché public devient concession, Chronique des marchés publics, 2011-2012
- Alexandre Ponchaut, Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux, décembre 2012, UVCW
- Alexandre Ponchaut, Le point sur les occupations privatives du domaine public, mai 2010, UVCW
- V. Reniers, Paul Renier, Le bail à ferme
- Gabriel Seignalet, Le contrat de louage et les règles juridiques applicables, *Ius Gentium*
- I. Snick et M. Snick, Occupation précaire, Story Publishers, 2010
- Sylvie Smoos, Occupation privative du domaine public communal, septembre 2005
- Le bon bail, Contrat de bail et convention d'occupation précaire, novembre 2015
- www.ejuris-consult.be, Le bail emphytéotique
- www.fja.be
- www.natagora.be
- CEREMA, Le bail rural à clauses environnementales et le paysage « agro-environnemental », 2015
- CEREMA, Le bail rural à clauses environnementales (BRE) – 10 questions, 10 réponses, février 2016
- Guide de rédaction de contrats en milieu agricole, Clinique juridique Juripop, Québec, 2011
- École d'été de l'agriculture urbaine et de l'alimentation durable, Bruxelles, ULB, juillet 2016



ABRÉVIATIONS UTILISÉES DANS LES CONTRATS

LBF: Loi sur le bail à ferme

LDE: Loi sur le droit d'emphytéose

CC.: Code civil

Cass.: Cour de Cassation (jurisprudence)

REMERCIEMENTS

Nous remercions chaleureusement toutes les parties prenantes consultées dans le cadre de la recherche – propriétaires de biens agricoles, exploitants professionnels, porteurs de projets associatifs et collectifs citoyens – et en particulier le Début des Haricots et Natagora, représentants de communes et d'institutions régionales – et notamment la Vlaamse Land Maatschappij, mais aussi des juristes spécialisés en ce domaine...

Merci d'avoir partagé vos expériences, conseils et questionnements en matière d'accès à la terre ; tout cela a permis d'enrichir et affiner les contrats-type proposés.

Les modèles foisonnent de pistes, conseils pour lever les blocages et trouver un terrain d'entente!





Réalisation

Terre-en-vue asbl
Catherine De Zuttere
& conseils et relectures
de l'équipe de Terre-en-vue

Avec le soutien de

Région de Bruxelles-Capitale
Service Economie
Cellule Agriculture

Conception graphique

Chloé Vargoz

Crédits photographiques

© Terre-en-vue asbl
© Les Garçons maraîchers
(p.2, 3, 4)
© La Finca (p.10)

Septembre 2016