

# CONTRAT DE BAIL TYPE

## NOTICE EXPLICATIVE

Le présent modèle de contrat de bail est proposé librement aux parties prenantes par l'asbl Terre-en-Vue. L'objectif : faciliter la mise à disposition des terres agricoles par la formulation de contrats équitables et assurant un bon équilibre entre les droits et les obligations des deux parties. Et ce en vue d'une production agricole durable respectueuse de la terre.

Le contrat de bail est régi par les dispositions générales du Code civil (**CC**, dans les notices), socle commun de tout bail : **articles 1708 et ss.**, et en particulier le chapitre II traitant du **louage de choses**. Les dispositions étant supplétives, les parties peuvent y déroger contractuellement dans le bail, sauf exception indiquées dans le CC.

Le modèle comprend différentes options de rédaction (indiquées en [vert] et, en marge du modèle, des références à la législation ou mention importantes (en rouge), des **précisions** et des **conseils** de rédaction.

### Avertissements :

1°. La loi sur le bail à ferme (**LBF**) s'applique de manière impérative aux baux portant sur des biens affectés principalement à l'exploitation agricole. Dès lors, il est important de ne pas utiliser le présent contrat de bail dans l'objectif de contourner la loi sur le bail à ferme, sous peine de requalification. Les circonstances spécifiques dans lesquelles le contrat bail peut être utilisé sont présentées ci-dessous, et détaillées dans les différentes clauses du modèle aux pages suivantes.

2°. Le modèle de bail est formulé dans le respect de la législation en vigueur au 1/09/2016, appuyé de la pratique et de la jurisprudence accessibles à cette date.

Il est le résultat d'une recherche innovante, la première en matière de formalisation de l'accès à la terre. Son utilisation mènera certainement à de nouvelles questions, qui pourraient à leur tour le faire évoluer.

L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'usage et du contenu du modèle présenté. Celui-ci est disponible à titre informatif ; il ne constitue pas un avis juridique circonstancié et ne dispense pas l'utilisateur de la consultation d'un professionnel du droit. La reproduction est autorisée et recommandée, pour autant que l'intégralité des consignes soit respectée.

## DANS QUELS CAS L'UTILISER ?

Dans le cas spécifique de la location de terres agricoles, le contrat de bail ne peut être utilisé que :

- lorsque l'activité et la destination principales du preneur consistent en un projet non marchand – qu'il soit pédagogique, social, d'insertion ... - dont l'agriculture n'est que l'accessoire, le levier de développement <sup>1</sup> ;
- dans le cas de mise à disposition de terres pour des potagers urbains, potagers collectifs, projets d'auto-production de produits agricoles à partir du moment où ceux-ci sont destinés à la consommation privée et non à vente.

<sup>1</sup> Article 1<sup>er</sup> LBF : Tombent sous l'application de la présente section :

1° les baux de biens immeubles qui, soit dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord des parties en cours de bail, sont affectés principalement à son exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

Par " exploitation agricole " on entend l'exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente



Voir ci-après, article 2 du présent modèle.

D'autre part, dans les montages où propriétaires et exploitants font le choix d'avoir un intermédiaire (cf. Guide de rédaction des contrats), le contrat de bail est indiqué entre le propriétaire et l'intermédiaire, dans la mesure où l'objet du bail et l'objectif visé par l'intermédiaire ne consiste pas directement en l'exploitation agricole.

### **En pratique ?**

Plusieurs contrats de bail de ce type sont conclus pour des terres agricoles. A Bruxelles en particulier, les projets combinent souvent plusieurs objectifs, dont l'agriculture n'est finalement que l'accessoire.

Ces contrats portent notamment les appellations suivantes : **contrat d'occupation, convention de mise à disposition** d'un terrain ...

Des conventions de ce type sont également conclues par des propriétaires publics qui souhaitent l'appui d'un intermédiaire. Celui, par le biais d'un contrat de bail, s'engage à assurer une gestion stable et continue d'un terrain, en vue de sa préservation et mise en valeur.

L'activité agricole, qui fera l'objet de la convention successive, est dès lors un moyen pour assurer cette gestion appropriée, au bénéfice du propriétaire mais aussi des riverains.



**[Soit] ONT COMPARU :**

L'an ....., le .....  
Par devant Me ....., notaire à .....

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
.....  
Domicilié / établi.....

**dénommés ci-après "le bailleur";**

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....

**dénommés ci-après "le preneur".**

Lesquels nous ont requis d'acter la convention intervenue entre eux dans les termes suivants :

**Facultatif :** le bail peut être conclu par acte authentique (devant notaire) ou sous seing privé.

**Conseil :** indispensable de prévoir un bail écrit, de manière à y inscrire les éléments justifiant le contrat de bail.

**Important :** un acte authentique permet la poursuite du bail en cas de vente du bien (art. 1743 CC.).

**Vérifier** auprès d'un notaire les autres éventuels cas où un bail authentique serait requis.

**[Soit] ENTRE LES SOUSSIGNES**

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
Domicilié / établi.....

**dénommés ci-après "le bailleur";**

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....

**dénommés ci-après "le preneur".**

**Précisions :** les parties peuvent être des personnes physiques ou morales.

Il peut s'agir, tant pour le bailleur que pour le preneur, d'une ou plusieurs personnes.

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

**Contexte propre au bien / au projet**

[A titre d'exemple:]

1. Le contrat est établi dans le cadre de [expliquer] :

.....  
(projet, subside, stratégie portée par un pouvoir public ...)

[ou]

2. Le terrain faisant l'objet du présent contrat est situé

.....  
[site classé / statut protégé de réserve naturelle / zone Natura 2000 / soumis à un plan de gestion ...]

**Qualification**

Les soussignés déclarent formellement que le présent contrat ne tombe pas sous l'application de la loi sur le bail à ferme.

**Conseil :** un préalable est indiqué pour expliciter le contexte et les éléments qui justifient de conclure ce type de bail, à l'exclusion du bail à ferme. Mais aussi pour introduire des clauses particulières qui sont à inscrire au contrat.

Cf. l'art. 2 du présent modèle

**Précision :** il est utile d'indiquer expressément la non application des dispositions impératives de la LBF. Mais la seule volonté de les contourner, même inscrite dans le contrat, ne suffit pas à éviter la requalification.

**CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>. OBJET DU BAIL**

Le bailleur déclare [soit : donner en location au preneur] [soit : mettre à disposition du preneur] qui accepte le/s bien/s désigné/s ci-après :

Commune de .....

Un terrain sis....., comprenant [préciser : terres, pâtures, bâtiments ...].

= Désignation du bien, à préciser.

**Conseil :** veiller à une description la plus précise du bien, sa situation, contenance et références cadastrale.

Un plan en annexe facilite la



D'une contenance totale de ..... suivant relevé cadastral détaillé ci-après et conformément au plan annexé au présent bail :

- Parcelle 1. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... , n°..... ;
- Parcelle 2. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... , n°..... ;
- Parcelle 3. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... , n°..... ;
- Etc.

### Origine de propriété

Les biens décrits ci-avant sont la propriété du bailleur en vertu de .....

### Garantie de contenance

Les superficies cadastrales mentionnées ci-avant ne sont pas garanties.

## ARTICLE 2. DESTINATION DU BIEN

Le bien est destiné à titre principal à .....

### [A titre d'exemple:]

- à la formation professionnelle au métier agricole ..... (ex. de la Ferme urbaine, projet du Début des Haricots d'Insertion socio-professionnelle) ;

ou

- à un projet socio-économique et d'aide et accès à l'emploi ..... (ex. espace-test agricole de Neerpeede récemment lancé à Anderlecht, ou projet de longue date de la ferme Nos Pilifs, d'entreprise de travail adapté) ;

ou

- à un projet d'expérimentation d'un modèle économique ..... (ex. de Cycle Farm, projet soutenu par Innoviris – la convention ne devant alors pas dépasser la durée du soutien de l'initiative) ;

ou

- Programme d'animations et pédagogique (ferme pédagogique de Jette, Ferme d'Uccle, centre régional d'initiation à l'écologie).

- ...

### [Le cas échéant] :

La production de produits agricoles [n'a pas pour objet d'être / ne pourra être que dans une partie limitée à préciser et accessoirement] destinée à la vente, au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi sur le bail à ferme.

Toute modification de la destination du bien fera l'objet d'un accord exprès et écrit du bailleur.

Le bailleur a la faculté de faire résilier le bail si le preneur emploie le bien à un autre usage que celui auquel il a été destiné, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur.

## ARTICLE 3. ETAT DU BIEN

**Précision** : si le bailleur n'est pas propriétaire, le bail est en théorie valable mais est inopposable au véritable propriétaire

**Conseil** : utile si l'on souhaite limiter les conflits quant à la contenance

**Important** : le bien ne peut pas être affecté à titre principal à l'exploitation agricole (c'est-à-dire « en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente ») → risque de requalification (cfr. art. 1<sup>er</sup> LBF)

**Jurisprudence** : « lorsque le bien loué présente un caractère mixte, il faut, pour en déterminer la nature, rechercher quel fut, dans la location, l'élément principal (Cass. b., 3.02.1949)

**Précision** : c'est la destination du bien loué qui importe et non la profession du preneur.

**Précision** : formulation directement inspirée de la LBF, en vue d'éviter la requalification

**Conseil** : important pour le bailleur, afin d'éviter que le preneur ne réoriente de manière unilatérale la destination principale en cours de bail.

**Précision** : résiliation prévue à l'art. 1729 CC.



Le preneur déclare connaître le bien loué. Il prendra ce bien dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance, sans recours contre le bailleur.

**Soit :**

Les parties ont dressé le ....., un état des lieux contradictoire dont l'exemplaire original est annexé au présent bail.

L'état des lieux constate avec précision :

- l'état des terres [et des bâtiments] ainsi que leur degré d'entretien.
- les surfaces et la localisation des prairies permanentes
- les surfaces, la localisation et l'état des éléments fixes du paysage : haies, arbres épars, alignement d'arbres, talus, bosquets, arbres fruitiers et pré-verger, mares, étangs, muret de pierres ...
- les bois.

**Soit :**

Un état des lieux sera dressé contradictoirement à frais communs (ou : aux frais de ..... ) dans les trois mois de l'entrée dans les lieux. Il y sera procédé par M. ...., expert, qui convoquera les parties .....

**Soit**

A défaut d'état des lieux, le preneur sera présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouvera à la fin de son occupation.

**Précisions :** l'état des lieux est facultatif mais vivement recommandé pour éviter tout malentendu.

**Précision :** un état des lieux peut être exigé par l'une des deux parties (art. 1730 CC.)

**Conseil :** ces éléments seront si possible localisés sur carte ou photo aérienne. Leur état (bon état, dégradé) sera indiqué.

#### ARTICLE 4. DUREE DU BAIL ET RESILIATION

**Soit :**

Le bail est consenti pour une période de ..... années prenant cours le ....., pour expirer le .....

**Précision :** la durée est librement établie entre les parties

En l'absence de préavis notifié par recommandé ..... mois avant l'expiration de la période susmentionnée, le bail sera reconduit tacitement, aux mêmes conditions et [pour la même période ou [d'année en année] ou [autre, à préciser].

**Précision :** reconduction tacite prévue par le CC. (art. 1738 et ss.)

#### **Résiliation**

Le bail est résiliable par le preneur [à tout moment] ou [à l'expiration de chaque période de préciser ..... mois / années], moyennant préavis notifié par recommandé au moins ..... mois avant l'expiration de la période.

**Précision :** bailleurs et preneurs établissent librement les conditions de résiliation.

En particulier utile pour les baux de longue durée (ex. 9 ans, 20 ans).

**Préavis :** s'assurer notamment que la durée de préavis convient à l'activité du preneur (cf. ci-dessous).

Le bailleur se réserve le droit de mettre fin au bail de manière anticipée, [préciser : à l'expiration de chaque période de ..... années] ou [le 15 novembre de chaque triennat / année], moyennant préavis notifié par recommandé au moins ..... mois avant l'expiration de la période et [pour les motifs suivants : .....].

**[Le cas échéant] :**

En cas de rupture anticipée du contrat de la part du bailleur, le preneur pourra prétendre à une indemnité établie de la manière suivante : .....

**Soit :**

Le bail est consenti pour une durée indéterminée, correspondant à la durée de l'activité développée par le preneur.

**Précision :** le bail indéterminé est censé fait au mois (art. 1736 CC.) Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois.



Le bail est résiliable par le bailleur ou par le preneur à tout moment, moyennant préavis notifié par recommandé d'une durée de [préciser] .....mois, permettant ([préciser] la récolte de production croissante, production, de démonter, évacuer, stocker le matériel / infrastructures, de déménager les animaux, etc.).

#### **Adjonction éventuelle de parcelles**

Au cas où les parties s'accorderaient en cours de bail pour louer d'autres terres appartenant au bailleur et qui deviendraient disponibles, ces parcelles seront louées pour une durée expirant en même temps que le présent bail et aux mêmes conditions.

#### **ARTICLE 5. LOYER**

Le montant du loyer fixé pour l'utilisation du bien s'élève à .....euros / [ou] est fixé comme suit : [préciser] ..... (produits agricoles, part de récolte ...).

Ce montant est indexé chaque année sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation, selon le mode de calcul prévu à l'article 1728bis du Code civil.

#### **Modalités de paiement**

Le loyer est payable annuellement (ou semestriellement), à terme échu (ou anticipativement), le ..... par versement au compte n° ..... (ou en l'étude du notaire soussigné) ou de toute autre manière que les bailleurs indiqueront.

Il sera exigible par le seul fait de son échéance sans qu'il soit besoin de faire sommation ou d'adresser une mise en demeure, tout retard de paiement entraînant de plein droit la production d'un intérêt au taux de ..... pour-cent, calculé par jour ou par mois ou fraction de mois), à partir de l'échéance.

#### **ARTICLE 6. CONDITIONS DE JOUISSANCE ET ENTRETIEN**

##### **Engagements du bailleur**

Le Bailleur est tenu de mettre à la disposition du preneur le bien loué [dans un bon état d'entretien et de réparations], pendant toute la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

Le bailleur ou son délégué aura en tous temps accès aux biens loués pour s'assurer de l'exécution correcte des obligations d'entretien et de maintien des lieux en bon état.

Il informera le preneur de la visite moyennant respect d'un délai de .....

##### **Engagements du preneur**

Le preneur utilisera le bien en **bon père de famille**, suivant la destination convenue, et ce conformément à la nature des lieux et aux bonnes pratiques. Il utilisera en outre le bien loué dans les limites prévues par la législation et dans le respect du droit des tiers.

Le preneur est tenu **d'entretenir le bien et maintenir en bon état les éléments, naturels ou non, existants [le cas échéant : et identifié dans l'état des lieux].**

Il s'agit notamment [à préciser] : des haies, chemins, buissons et

Cependant, l'article étant supplétif, il est conseillé de prévoir un congé permettant au preneur « se retourner »..

**Précision** : l'adjonction de parcelles peut faire l'objet d'avenants (successifs) au bail.

**Important** : Le prix constitue un élément essentiel du contrat de louage (Art. 1709 CC. et Cass. b. 25.06.1954.

Mais le loyer est fixé librement par les parties. Il peut dépasser le montant légal du fermage (bail à ferme), ou à l'inverse être constitué d'un euro symbolique. **NB**: dans ce cas le commodat est également indiqué.

Le prix [...] ne doit pas nécessairement être fixé en espèces (Cass. b., 11.03.1948)

**Précision, choix à opérer** : S'il est fortement recommandé de prévoir des conditions de jouissance / engagements des parties, les présentes prescriptions sont des propositions, à sélectionner et adapter à chaque cas d'espèce. (le CC. étant supplétif)

**Précisions** : les art. 1719 et ss. régissent les obligations des deux parties.

**Précision** : usage en bon père de famille : art. 1728 CC.



arbres, fossés, cours d'eau non navigables traversant ou bordant l'exploitation, rigoles, puits et fosses, clôtures et tous autres accessoires et ouvrages servant l'exploitation.

**Conseil** : utile en cas d'activité agricole directement intégrée au tissu urbain ou à proximité de zones habitées, a fortiori avec des riverains méfiants.

Le preneur s'engage à assurer la **surveillance** et l'exploitation consciencieuse du bien. Il prendra notamment toutes mesures visant à éviter les réclamations de la part de **riverains**, que ce soit du fait de sa propre occupation ou par le fait de tiers.

**Conseil** : utile pour éviter les conflits qui résulteraient d'un usage ou de transformations inadéquats.

Le bailleur ne peut en aucun cas être tenu responsable des **vols, dommages, ou tout autre risque et actes délictueux** qui surviendraient [le cas échéant, préciser : tel que .....(nuisances sonores, charroi, état de propreté, dénaturation du paysage, prolifération d'espèces invasives, parasites, odeurs ...)]

Aucun dispositif ne peut être installé sur le terrain sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur.

Le preneur s'engage à obtenir, le cas échéant, les **permis nécessaires**.

Le preneur sera tenu de **restituer** le bien dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

Dans le cas d'espèce, on entend par :

- « état d'assolement » : .....

- « état de fertilité » .....

- « état de propreté » : .....

et notamment l'absence de plantes invasive et l'absence de métaux lourds.

Si ces clauses ne sont pas respectées, le dommage du bailleur est présumé.

Et/ou

En cas de manquement, le bailleur peut demander la résiliation du bail auprès du juge.

[Option :]

#### **Clauses environnementales**

Le preneur s'engage à utiliser le bien loué selon des techniques et pratiques respectueuses de la qualité des sols et des ressources naturelles, de la qualité des paysages et de la biodiversité.

**Précision** : disposition inspirée du bail rural environnemental français, visant à favoriser une utilisation écologique et durable des terres.

Les parties s'accordent sur le respect, dans l'exploitation du bien loué, des clauses environnementales décrites en annexe du présent bail.

[le cas échéant :

#### **Conditions liées à la situation du bien**

Les parties s'accordent, en raison de la situation du bien en [préciser : site classé / statut protégé de réserve naturelle / zone forestière / zone Natura 2000 / ... le cas échéant soumis à un plan de gestion] sur les conditions suivantes :

**Conseil** : ces caractéristiques, impliquant des contraintes supplémentaires, mérite d'être indiquée ci-avant dans l'exposé préalable (art. 2 du présent modèle)

## **ARTICLE 7. REPARATIONS**

Le preneur devra exécuter avec soin toutes réparations locatives. Il devra prévenir le bailleur en cas de nécessité d'effectuer des travaux



*incombant à celui-ci, sous peine d'engager sa propre responsabilité. Il devra supporter toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite de défaut d'avertissement ou de négligence dans l'exécution des réparations locatives.*

**Précision : art. 1720 CC.**

*Les grosses réparations seront à la charge exclusive du bailleur. Celui-ci se réserve le droit de faire procéder à toutes réparations nécessaires à la conservation du bien, [sans que le preneur puisse réclamer une réduction de loyer ou des indemnités] ou [moyennant le versement d'une indemnité le cas échéant].*

**L'art. 1724 CC. prévoit une diminution du loyer en cas de travaux de plus de 40 jours (supplétif, peut y être dérogé)**

#### **ARTICLE 8. CAS FORTUITS**

*Le preneur gardera à sa charge, sans réductions de loyer ni indemnités, les pertes et dommages dus à des cas fortuits ordinaires.*

**Précision : voir l'art. 1722 CC., traitant des pertes partielles ou totales du bien.**

#### **ARTICLE 9. ASSURANCES**

*Le preneur assurera à sa charge contre tous risques, en particulier l'incendie, la foudre et les explosions, pour leur pleine valeur, le [terrain, mobilier, matériel, bétail, et récolte], de même que le risque locatif pour tout le bien loué, auprès d'une compagnie notoirement solvable.*

*Il devra maintenir les biens constamment assurés en justifiant du paiement des primes à toute demande du bailleur, par la production de la police et des quittances des primes.*

**[le cas échéant]** : *S'il y a des constructions sur le bien loué, en cas d'incendie, le bailleur ne sera obligé en aucun cas de reconstruire les bâtiments sinistrés. Le bail sera résilié par perte de la chose louée, à moins que le sinistre soit complètement supporté par la compagnie du preneur, sans aucune prise en charge par le bailleur.*

**[le cas échéant,**

*Les loyers [resteront dus] ou [ne seront pas dus], dans ce cas, durant la période de reconstruction.*

#### **ARTICLE 10 IMPOTS ET TAXES**

*Le bailleur supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférentes aux biens loués.*

*Le preneur supportera les taxes et charges relatives à la jouissance des biens loués, de même que les majorations d'impôts et de primes d'assurance dues à la suite de constructions, ouvrages ou plantations faits par lui sur les biens loués.*

*L'occupant s'engage à rembourser au propriétaire toutes contributions, taxes ou impôts et charges dont le propriétaire serait tenu responsable pour le compte de l'occupant.*

#### **ARTICLE 11 USURPATIONS**

*Le preneur sera tenu, sous peine de tous dommages-intérêts et dépens, d'avertir le bailleur, dans un délai de ..... jours, des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués.*

#### **ARTICLE 12 SERVITUDES**



Le preneur s'opposera à la prescription des servitudes actives, comme à la constitution de servitudes nouvelles en veillant à en avertir le bailleur.

Il supprimera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes.

### **ARTICLE 13. TRANSMISSION DU BAIL**

#### **Cession et sous-location**

Le preneur ne pourra céder ses droits le bail en tout ou en partie ou sous-louer en tout ou en partie sans une autorisation expresse, préalable et écrite du bailleur.

**Précision :** c'est aux parties de déterminer si le bail peut être cédé ou sous-loué (art. 1717 CC.)

#### **Décès du bailleur ou du preneur**

En cas de décès du bailleur ou du preneur, les héritiers ou ayant-droit de la partie décédée sont tenus par le bail.

**ou**

Le bailleur ou le preneur se réserve le droit de résilier le bail dans l'année qui suit le décès.

**Précision :** prévu par l'art. 1742 CC. (mais supplétif, peut y être dérogé)

**Autre possibilité ;** article inspiré de la loi sur le bail à ferme (art. 39 LBF)

### **ARTICLE 14. MISE EN VENTE**

En cas de mise en vente du bien loué ou de résiliation du bail, le preneur devra laisser apposer des affiches aux endroits les plus propices, et laisser visiter les biens loués, aux jours et heures suivants ..... x fois par mois (ou : à convenir, ou à défaut, à fixer par le juge de paix).

### **ARTICLE 15. FIN DE BAIL**

#### **Résiliation fautive**

En cas de résiliation du bail prononcée au tort du preneur, celui-ci devra, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts, payer une indemnité de rupture correspondant à tout le moins à la perte subie pendant le temps nécessaire à la relocation.

**Conseil :** facultatif.  
Conseillé si le bailleur souhaite se prémunir de risque de dégradations par ex.

### **ARTICLE 16. CAUTION**

Le preneur devra, [endéans ..... jours suivant la conclusion du bail] ou [à la demande du bailleur], fournir caution agréée par celui-ci.

[le cas échéant, quand il y a plusieurs preneurs :]

### **ARTICLE 16. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les preneurs seront tenus solidairement et indivisiblement à l'égard des bailleurs de toutes les obligations dérivant du présent bail.

[le cas échéant,

Leurs héritiers et ayants cause seront tenus pareillement.

Fait à .....

En autant d'exemplaires originaux que de parties

Le bailleur\*



*Le preneur\**

*\* Nom, prénom, signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et approuvé »*

---



## PROPOSITION D'ANNEXES AU CONTRAT DE BAIL

**ANNEXE 1 - Plan(s) de situation du bien (par ex. plan cadastral)– d'implantation du site**

**ANNEXE 2 - Etat des lieux**

**ANNEXE 3 – clauses environnementales**

Proposition la plus large de clauses, basées sur la pratique du bail rural environnemental français  
A adapter à chaque cas d'espèce

### Clauses environnementales générales

- *En tenant compte du type de sol, du climat et de la géographie en général, le preneur s'engage à mettre en place des pratiques agricoles qui favorisent :*
  - *Le maintien, voire l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion ;*
  - *Le maintien, voir l'amélioration de la biodiversité (diversité des habitats et des espèces) ;*
  - *la protection des ressources en eau superficielles et souterraines.**Ces différentes pratiques seront établies d'un commun accord sur la base d'une analyse des enjeux environnementaux et des techniques adaptées au système de production.*

- *Interdiction de recourir à des produits phytosanitaires, et (ou limitation) de fertilisants minéraux non autorisé en agriculture biologique.*
- *Interdiction de détruire ou de drainer les prairies permanentes, sauf accord préalable dans le cas d'une nécessité urgente de régénération d'une prairie.*
- *Interdiction de détruire ou d'arracher les arbres épars, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets, les arbres fruitiers de haute tige, les mares, les étangs, les murets de pierre, sauf accord préalable. Concernant l'entretien de ces éléments il respectera les usages locaux à caractère agricole ou tout autre document de gestion établi pour sa zone.*
- *Concernant les grandes cultures, mise en place d'une rotation minimale de 4 ans et introduction d'au moins 15 à 25% de légumineuses fourragères ou à graines dans celle-ci sur la durée de la rotation.*
- *Conduite des cultures suivant le cahier des charges de l'Agriculture Biologique et certification des productions concernées par le bien donné en bail (réserve : veiller néanmoins à éviter que l'introduction de cette clause n'ait pour effet d'exclure l'agriculture raisonnée qui respecte les principes de l'agro-écologie).*

### Clauses environnementales particulières

- *Choix de techniques de travail du sol préservant sa structure et perturbant le moins possible sa biodiversité (vers de terre, micro-organismes). Celles-ci seront réalisées dans des conditions d'humidité du sol optimales (sol réessuyé) limitant les phénomènes de tassement et de compaction. Le labours est à proscrire.*
- *Maintien d'une couverture quasi permanente du sol en veillant à l'implantation de cultures intercalaires (couverts environnementaux) pour éviter l'érosion hydrique et les risques de contamination des eaux et si possible de semis sous couverts. Cela concerne notamment les cultures permanentes comme l'arboriculture.*
- *Restitution de la matière organique au sol via les résidus de culture, les cultures intercalaires, le fumier ou de matière exogène (compost, bois raméal fragmenté, ...), préférentiellement de l'exploitation ou de provenance locale.*



- *Création de nouveaux dispositifs agro-écologiques permanents (haies, fruitiers, jachère florales, bandes enherbées, ...) pour accroître leur surface et assurer un maillage autour les parcelles, favoriser les auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion jusqu'à atteindre un seuil fixé de % de la surface de la parcelle.*
- *La tailles des parcelles ne devra pas excéder 2 ha. En cas de grandes parcelles préexistantes, les dispositifs agro-écologiques permanents seront installées pour délimiter le nouveau parcellaires.*
- *Favoriser le mélange d'espèces au niveau des parcelles de grande culture : méteil, association céréales/légumineuses, mélange de variétés, prairies temporaires multi-espèces, culture sous couvert, agroforesterie.*

**[Eventuellement :]**

- *Un cahier des charges, joint en annexe au présent contrat, détaille les travaux et pratiques que le preneur doit mener à bien en vue du respect de ses responsabilités environnementales.*
- *Evaluation :le propriétaire établira avec le preneur, à une/des date/s convenue/s entre les parties, un bilan [le cas échéant:] régulier des pratiques agronomiques mises en œuvre pour respecter les clauses ci-dessus. Celui-ci pourra être effectué au travers de la réalisation d'un diagnostic et d'une visite des parcelles. Le preneur s'engage à fournir les éléments nécessaires à l'évaluation des progrès effectués et des difficultés rencontrées.*

**NE** : *la mise en place d'un mécanisme d'évaluation pourrait nécessiter la définition d'indicateurs plus précis, permettant d'évaluer le respect des clauses susmentionnées (notamment en ce qui concerne la biodiversité, la protection des ressources en eau ...).*

# BAIL A FERME TYPE

## NOTICE EXPLICATIVE

Le présent modèle de bail à ferme est proposé librement aux parties prenantes par l'asbl Terre-en-Vue. L'objectif : faciliter la mise à disposition des terres agricoles par la formulation de contrats équitables et assurant un bon équilibre entre les droits et les obligations des deux parties. Et ce en vue d'une production durable respectueuse de la terre.

Le bail à ferme est régi par la **loi sur le bail à ferme (LBF dans les notices)**, dont la plupart des dispositions sont impératives en vue de protéger le preneur (locataire), (cf. **art. 56 LBF**), ce qui signifie que toutes conventions par lesquelles le preneur renonce aux droits qui lui sont conférés par la loi, sont réputées inexistantes. Cet aspect implique aussi que tout contrat qui répond aux caractéristiques et objet de la loi peut être requalifié en bail à ferme, bien qu'il porte un autre intitulé (→ considéré comme un bail à ferme avec l'application des dispositions légales).

Le bail à ferme se décline en 4 variantes, déterminées en fonction de leur durée : le bail « classique » (9 ans renouvelable), le bail de longue durée (de minimum 18 ans) – , le bail de 27 ans et le bail de carrière. Les 4 options sont identifiées ci-dessous à l'article 4 du présent bail-type.

Le modèle comprend différentes options de rédaction (indiquées en [vert] et, en marge du modèle, des références à la législation ou mention importantes (en rouge), des **précisions** et des **conseils** de rédaction.

**Avertissement** : le modèle de bail est formulé dans le respect de la législation en vigueur au 1/09/2016, appuyé de la pratique et de la jurisprudence accessibles à cette date.

Il est le résultat d'une recherche innovante, la première en matière de formalisation de l'accès à la terre. Son utilisation mènera certainement à de nouvelles questions, qui pourraient à leur tour le faire évoluer.

L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'usage et du contenu du modèle présenté. Celui-ci est disponible à titre informatif ; il ne constitue pas un avis juridique circonstancié et ne dispense pas l'utilisateur de la consultation d'un professionnel du droit. La reproduction est autorisée et recommandée, pour autant que l'intégralité des consignes soit respectée.

## DANS QUELS CAS L'UTILISER ?

Le bail à ferme est la base contractuelle première dans la relation entre un propriétaire et un agriculteur ; il est donc indiqué pour/avec les porteurs de projets professionnels et pour les terres qui disposent d'une affectation agricole.

Les durées relativement longues que la loi impose et les mécanismes légaux de cession/reconduction impliquent qu'il y ait dès le départ une relation de confiance entre les deux parties. A ce titre, il pourrait être utile de prévoir dans un premier temps une convention de commodat (gratuite), dont la durée est librement établie avant de conclure un contrat à long terme.

**En pratique ?** Pour les terres agricoles à Bruxelles, plusieurs baux à ferme sont conclus, toujours de (très) longue date. Aujourd'hui, les propriétaires sont en général réticents, en raison des durées, du fermage au montant plafonné, de la protection familiale . De plus la liberté de culture limite les possibilités de clauses environnementales. (cf. ci-après)

Le présent modèle propose des formules **dans les limites des caractéristiques légales**.

A noter : la matière ayant été régionalisée, un évolution de la loi sur la bail à ferme pourrait intervenir à l'avenir dans les différentes régions.



**[Soit] ONT COMPARU :**

L'an ....., le .....  
Par devant Me ....., notaire à .....

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....

.....  
Domicilié / établi.....  
**dénommés ci-après "le bailleur";**

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....

.....

**dénommés ci-après "le preneur".**

Lesquels nous ont requis d'acter la convention intervenue entre eux dans les termes suivants :

**[Soit] ENTRE LES SOUSSIGNES**

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....

.....  
Domicilié / établi.....  
**dénommés ci-après "le bailleur";**

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....

.....

**dénommés ci-après "le preneur".**

**LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> OBJET DU BAIL**

Le bailleur déclare donner en location à titre de bail à ferme au preneur qui accepte le bien désigné ci-après :

Commune de .....  
Une exploitation agricole / un terrain sis.....  
comprenant [préciser : terres, pâtures, bâtiments, mode d'accès ...].

D'une contenance totale de ..... suivant relevé cadastral détaillé ci-après et conformément au plan annexé au présent bail :

Parcelle 1. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ....., n°..... ;  
Parcelle 2. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ....., n°..... ;  
Parcelle 3. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ....., n°..... ;  
Etc.

**Origine de propriété**

Les biens décrits ci-avant sont la propriété du bailleur en vertu de .....

**Garantie de contenance**

Les superficies cadastrales mentionnées ci-avant ne sont pas garanties.

Les frais d'un arpentage éventuel en cours de bail seront à charge de

**Facultatif** : le bail peut être conclu par acte authentique (devant notaire) ou sous seing privé.

**Conseil** : de préférence bail écrit et enregistré. L'absence d'écrit (bail oral) est valable, mais fortement déconseillée.

**Important** : un acte authentique est obligatoire en cas de majoration de fermage, voir l'article 5 du présent bail-type.

**Précisions** : les parties peuvent être des personnes physiques ou morales.

Il peut s'agir, tant pour le bailleur que pour le preneur, d'une ou plusieurs personnes.

= Désignation du bien, à préciser.

**Conseil** : veiller à une description la plus précise du bien, sa situation, contenance et références cadastrales.

Un plan en annexe facilite la description.

**Précision** : le bailleur doit être titulaire d'un droit réel sur le bien (propriétaire, emphytéote, usufruitier ...).

**Conseil** : utile si l'on souhaite limiter les conflits quant à la contenance.

**LBF, l'art. 15 s'applique en cas**



la partie qui le demande. S'il en résultait une différence, elle devrait être d'un vingtième au moins pour justifier une modification proportionnelle du fermage applicable à partir de la première échéance suivant la demande, sans préjudice du droit pour le preneur de demander la résiliation du bail.

[le cas échéant :]

**Terrain à bâtir [ou] terrain à destination industrielle**

Le bailleur déclare et le preneur reconnaît que le bien précisé ci-avant [ou:] les parties suivantes du bien précisé ci-avant ..... constitue un terrain à bâtir [ou] un terrain à destination industrielle.

## **ARTICLE 2. DESTINATION DU BIEN**

Le bien est destiné à titre principal à [préciser] :

.....  
(culture, maraîchage, élevage, verger ...)

[le cas échéant :]

A titre accessoire, le bien est en outre destiné à [préciser] :

.....  
(activités complémentaires telles que animations pédagogiques, visites guidées ...)

Toute modification de la destination du bien fera l'objet d'un accord du bailleur.

## **ARTICLE 3. ETAT DU BIEN**

Le preneur déclare connaître le bien loué. Il prendra ce bien dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance, sans recours contre le bailleur.

Soit :

Les parties ont dressé le ....., un état des lieux contradictoire dont l'exemplaire original est annexé au présent bail.

L'état des lieux constate avec précision :

- l'état des terres [et des bâtiments] ainsi que leur degré d'entretien ;
- les surfaces et la localisation des prairies permanentes ;
- les surfaces, la localisation et l'état des éléments fixes du paysage : haies, arbres épars, alignement d'arbres, talus, bosquets, arbres fruitiers et pré-verger, mares, étangs, muret de pierres ... ;
- les bois.

Soit :

Un état des lieux sera dressé contradictoirement à frais communs (ou : aux frais de .....) dans les trois mois de l'entrée dans les lieux. Il y sera procédé par M. ...., expert, qui convoquera les parties .....

Soit :

A défaut d'état des lieux, le preneur sera présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouvera à la fin de leur occupation.

[Le cas échéant :]

Le preneur déclare avoir reçu gratuitement à son entrée .....

d'erreurs de superficie.

**Important :** l'art. 6 LBF prévoit la possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail à tout moment (avec un préavis de 3 mois) en cas de terrain à bâtir/industriel pour lui donner une affectation conforme à sa destination finale (→ l'inscrire dans le bail).

**LBF, l'art. 1<sup>er</sup>** définit l'exploitation agricole ; **l'art. 2** prévoit des causes d'exclusion.

**Conseil :** utile à indiquer si ces activités impliquent l'ouverture et l'accès du public, de groupes.

**Précision :** clause soumise au risque de nullité car peut être considéré contraire au principe de liberté de culture (art. 24 LBF)

**Précisions :** l'état des lieux est facultatif mais vivement recommandé pour éviter tout malentendu.

**Art. 45, 6. LBF :** il peut être exigé par l'une ou l'autre des parties, durant les 3 1ers mois du bail, et même imposé par le juge.

**Conseil :** ces éléments seront si possible localisés sur carte ou photo aérienne. Leur état (bon état, dégradé) sera indiqué.

**Conseil :** utile car permet de



(paille, engrais, arrière-fumures et arrière-engrais, avances aux cultures, emblavements .....), dont il devra être tenu compte à sa sortie.

#### **ARTICLE 4. DUREE DU BAIL**

##### **Soit : Option 1 = bail classique**

Le bail est consenti pour une période de neuf années prenant cours le ....., pour expirer le .....

Le bail sera reconduit automatiquement pour une nouvelle période de neuf ans, sauf congé donné par le bailleur uniquement pour un motif légalement prévu par la loi.

##### **Soit : Option 2 = bail de longue durée (minimum 18 ans)**

Le bail est consenti et accepté pour une période de dix-huit années entières et consécutives prenant cours le ....., pour expirer le .....

##### **Soit : Option 3 = bail de 27 ans**

Le bail est consenti et accepté pour une période de vingt-sept années entières et consécutives. Il prendra cours le ....., pour expirer le .....

Durant la période de 27 ans, le bailleur ne pourra pas mettre fin au bail pour exploitation personnelle.

A ce terme, le bailleur pourra y mettre fin en tout ou en partie en vue d'exploitation personnelle ou d'aliénation, aux conditions prévues par l'article 8, §2, alinéas 2 et 3, de la loi sur le bail à ferme.

##### **Soit : Option 4 = bail de carrière**

Le bailleur consent au preneur qui accepte un bail à ferme à titre de bail de carrière.

Le bail prendra cours le ....., pour finir de plein droit le ....., date du soixante-cinquième anniversaire du preneur (ou copreneur le moins âgé).

A ce terme, le bailleur recouvrira la libre et entière jouissance du bien loué, sans qu'il soit besoin d'un congé et sans que le preneur puisse opposer quelque moyen que ce soit.

Toutefois, si celui-ci était laissé en possession du bien au-delà de l'expiration du bail, celui-ci se poursuivrait d'année en année.

Durant une période de 27 ans, le bailleur ne pourra pas mettre fin au bail pour exploitation personnelle.

##### **[Le cas échéant]**

##### **Cas particulier : terrain à bâtir [ou] à destination industrielle**

La durée du bail est fixée entre parties sans préjudice de l'application de l'article 6 lde a loi sur le bail à ferme qui prévoit, en cas de terrain à bâtir [ou] à destination industrielle, la possibilité de congé à tout moment par le bailleur. Dans le cas, le bailleur respectera un préavis de 3 mois, qui peut être prolongé possible en vue de permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

##### **Adjonction éventuelle de parcelles**

clarifier l'état du bien, les conditions de restitution et le paiement d'indemnités de sortie. Indemnités au preneur sortant prévues à l'art. 45 LBF.

**Important :** la durée d'un bail à ferme est impérativement de minimum 9 ans. Une durée inférieure est automatiquement portée à 9 ans (art. 4 LBF)  
**Art. 8§1 LBF :** prévoit deux périodes successives, de 2x9 ans, durant laquelle il ne peut être mis fin au bail.

**Art. 8§2 LBF :** prévoit les baux d'au moins 27 ans.

**Important :** la possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail n au bail en vue de vendre le bien n'est possible qu'en cas de bail de 27 ans.

**Art. 8§3 LBF** prévoit le bail de carrière.

**Attention :** période fixe de min. 27 ans jusqu'au max. 65 ans du preneur (→ à conclure avant les 38 ans du preneur, donc)

**Précision :** la caractéristique 'terrain à bâtir' ou 'à destination industrielle', est déjà inscrite au 1<sup>er</sup> article du présent modèle.

Au cas où les parties s'accorderaient en cours de bail pour louer d'autres terres appartenant au bailleur et qui deviendraient disponibles, ces parcelles seront louées pour une durée expirant en même temps que le présent bail et aux mêmes conditions.

## ARTICLE 5. FERMAGE ET AUTRES CHARGES FINANCIERES

Le fermage est fixé, conformément à la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages, au montant du revenu cadastral multiplié par le coefficient en vigueur :

- ..... pour les terres et les pâtures (art. 2, § 1)
- ..... pour les bâtiments (art. 3)

Il pourra être révisé conformément à la loi.

[ou]

Le fermage est établi en nature, comme suit : [préciser] ..... (produits agricoles, part de récolte ...).

[ou]

**En cas de longues durées :**

[Cas des options 2, 3 et 4 de l'article 4 ci-dessus] :

Le fermage légal de base est majoré de ..... % pour les terres et les pâtures et de ..... % pour les bâtiments, conformément à l'article 4 de la loi limitant les fermages.

[ou]

**Bail portant sur un bien non soumis à la loi limitant les fermages**

[préciser] : arboriculture fruitière, pisciculture, établissement horticole comprenant des installations d'infrastructure)

Les parties conviennent de fixer le fermage au montant de .....

Le fermage pourra être révisé conformément à la loi. Si la situation économique venait à se modifier, il serait adapté aux circonstances nouvelles, suivant la loi et en équité.

### **Modalités de paiement**

Le fermage est payable annuellement (ou semestriellement), à terme échu (ou anticipativement), le ....., par versement au compte n° ..... (ou en l'étude du notaire soussigné) ou de toute autre manière que le bailleur indiquera, dans le respect de l'article 23, alinéa 3, de la loi sur les baux à ferme.

Il sera exigible par le seul fait de son échéance sans qu'il soit besoin de faire sommation ou d'adresser une mise en demeure, tout retard de paiement entraînant de plein droit la production d'un intérêt au taux de ..... pour-cent, calculé par jour ou par mois, à partir de l'échéance.

### **Dépôt de garantie**

Le preneur devra, [endéans [préciser] ..... jours suivant la conclusion du bail] ou [à la demande du bailleur], fournir dépôt de garantie agréé par celui-ci.

## ARTICLE 6. CONDITIONS DE JOUISSANCE ET ENTRETIEN

### **Engagements du bailleur**

**Important** : mode de calcul impératif du fermage, les parties ne peuvent y déroger. Coefficient établi par province et par régions agricoles.

**Précision** : le prix, spécialement en matière de bail à ferme, ne doit pas nécessairement être fixé en espèces (Cass. b., 11.03.1948) Prix qui consiste par ex. en produits agricoles : **art. 19 LBF**

**Important** : pour bénéficier d'une majoration dans le cadre des baux de longue durée, de 27 ans et de carrière, un acte authentique requis, cf. ci-dessus

**Conseil** : utile notamment pour se prémunir en cas de dégradations, éventuels dommages.

**Précision, choix à opérer** : S'il est fortement recommandé de prévoir des conditions de



Le bailleur est tenu de mettre à la disposition du preneur le bien loué dans un bon état d'entretien et de réparations, pendant toute la durée du bail, et de lui en assurer la libre jouissance.

Le bailleur ou son délégué aura en tous temps accès au bien loué pour s'assurer de l'exécution correcte des obligations.

Il informera le preneur de la visite [le cas échéant : moyennant respect d'un délai de .....]

### Engagements du preneur

Le preneur **garnira en tout temps le bien** des [préciser : bestiaux, ustensiles nécessaires à l'exploitation].

Il utilisera le bien en **bon père de famille**, suivant la destination convenue, et ce conformément à la nature des lieux et aux bonnes pratiques agricoles. Il utilisera en outre le bien loué dans les limites prévues par la législation et dans le respect du droit des tiers.

Le preneur est tenu de **maintenir en bon état** les éléments, naturels ou non, existants [le cas échéant : et identifié dans l'état des lieux].

Il entretiendra, en vue de maintien, spécialement les haies, chemin, buissons et arbres.

Mais aussi les fossés, les cours d'eau non navigables traversant ou bordant l'exploitation, les rigoles, puits et fosses, les clôtures et tous autres accessoires et ouvrages servant l'exploitation. Il pourra élaguer les arbres de bordure.

Le preneur s'engage à assurer la **surveillance** et l'exploitation consciencieuse du bien. Il prendra notamment toutes mesures visant à éviter les réclamations de la part de **riverains**, que ce soit du fait de sa propre occupation ou par le fait de tiers.

Le bailleur ne peut en aucun cas être tenu responsable des **vols, dommages**, ou tout autre risque et actes délictueux qui surviendraient [le cas échéant, préciser : tel que ..... (nuisances sonores, charroi, état de propreté, dénaturation du paysage, prolifération d'espèces invasives, parasites, odeurs ...)

Aucun dispositif ne peut être installé sur le terrain sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur.

Le preneur s'engage à obtenir, le cas échéant, les **permis nécessaires**..

Le preneur sera tenu de **restituer** le bien dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

Dans le cas d'espèce, on entend par :

- « état d'assolement » : .....

- « état de fertilité » : .....

- « état de propreté » : .....

et notamment l'absence de plantes invasive et l'absence de métaux lourds.

Si ces clauses ne sont pas respectées, le dommage du bailleur est **présumé**.

**Et/ou**

En cas de manquement, le bailleur peut demander la résiliation du bail

jouissance / engagements des parties, les présentes prescriptions sont des propositions, à sélectionner et adapter à chaque cas d'espèce.

**Conseil** : formulé de manière telle que l'**art. 29 LBF** puisse s'appliquer (prévoit la possibilité de résiliation du bail en cas de manquement)

**Voir aussi** l'art. 15, 4) du présent modèle relatif aux motifs de fin / résiliation du bail.

**Conseil** : disposition directement inspirée de la **LBF, art. 24**.  
+ ajouts à la LBF

**Conseil** : utile en cas d'activité agricole directement intégrée au tissu urbain ou à proximité de zones habitées, a fortiori avec des riverains méfiants.

Les **art. 24 à 28 LBF** traitent des constructions et plantations sur le bien.

**Conseil** : facultatif mais conseillé pour éviter les conflits qui résulteraient d'un usage ou de transformations inadéquats.

**Conseil** : disposition directement inspirée de l'art. **24 LBF**



auprès du juge.

**[Option] Clauses environnementales**

Le preneur s'engage à utiliser le bien loué selon des techniques et pratiques respectueuses de la qualité des sols et des ressources naturelles, de la qualité des paysages et de la biodiversité.

Les parties s'accordent sur le respect, dans l'exploitation du bien loué, des clauses environnementales décrites en annexe du présent bail.

**[le cas échéant] :**

**Conditions liées à la situation du bien**

Les parties s'accordent, en raison de la situation du bien en **[préciser : site classé / statut protégé de réserve naturelle / zone forestière / zone Natura 2000 / ... le cas échéant soumis à un plan de gestion]** sur les conditions suivantes :

**ARTICLE 7. REPARATIONS**

Le preneur devra exécuter avec soin toutes réparations locatives. Il devra prévenir le bailleur en cas de nécessité d'effectuer des travaux incombant à celui-ci, sous peine d'engager sa propre responsabilité. Il devra supporter toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite de défaut d'avertissement ou de négligence dans l'exécution des réparations locatives.

Les grosses réparations seront à la charge exclusive du bailleur. Celui-ci se réserve le droit de faire procéder à toutes réparations nécessaires à la conservation du bien, sans que le preneur puisse réclamer une réduction de fermage ou des indemnités.

**ARTICLE 8. CAS FORTUITS**

**Option 1**

Le preneur ne prendra pas à sa charge les cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel ou gelée, ni les cas fortuits extraordinaires, tels que ravages de la guerre ou inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

**Option 2**

Le preneur gardera à sa charge, sans réduction de fermage ni indemnités, les pertes et dommages dus à des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel ou gelée. Il sera déchargé des cas fortuits extraordinaires, tels que ravages de la guerre ou inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette

Il pourra toutefois demander une diminution de fermage en cas de destruction par cas fortuit de la moitié au moins de la récolte, avant qu'elle soit séparée de la terre, à moins qu'il n'en soit indemnisé ou qu'un retard dans l'enlèvement de la moisson lui soit imputable.

**ARTICLE 9. ASSURANCES**

Le preneur assurera à sa charge contre tous risques, en particulier l'incendie, la foudre et les explosions, pour leur pleine valeur, [terrain, mobilier, matériel, bétail, et récolte], de même que leurs risques locatifs pour tout le bien loué, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

**Précision :** disposition inspirée du bail rural environnemental français, visant à favoriser une utilisation écologique et durable des terres.

**Important :** cependant, sur base de la LBF actuelle, les clauses sont soumises au risque de nullité, par application du principe de liberté de culture (art. 24 LBF) et en raison du caractère impératif de la loi (art. 56 LBF)

**Précision :** l'art. 22 LBF indique que les cas fortuits ordinaires ne sont mis à charge du preneur que moyennant clause expresse. Il ne peut en aucun cas être chargé des cas fortuits extraordinaires.

**Précision :** l'art. 21 LBF prévoit expressément la diminution de fermage en cas de perte de la moitié au moins de la récolte.



Il devra maintenir les biens constamment assurés en justifiant du paiement des primes à toute demande du bailleur, par la production de la police et des quittances des primes.

**[le cas échéant]** : S'il y a des constructions sur le bien loué, en cas d'incendie, le bailleur ne sera obligé en aucun cas de reconstruire les bâtiments sinistrés. Le bail sera résilié par perte de la chose louée, à moins que le sinistre soit complètement supporté par la compagnie du preneur, sans aucune prise en charge par le bailleur. Les loyers resteront dus, dans ce cas, durant la période de reconstruction.

#### **ARTICLE 10 IMPOTS ET TAXES**

Le bailleur supportera le précompte immobilier et toutes impositions, frais ou autres charges quelconques afférentes aux biens loués.

Le preneur supportera les taxes et charges relatives à la jouissance des biens loués, et notamment les charges de curage des fossés et des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué, de même que les majorations d'impôts et de primes d'assurance dues à la suite de constructions, ouvrages ou plantations faits par eux sur les biens loués.

#### **ARTICLE 11 USURPATIONS**

Le preneur sera tenu, sous peine de tous dommages-intérêts et dépens, d'avertir le bailleur, dans un délai de **[préciser]** : ..... par ex. huit] jours, des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués.

#### **ARTICLE 12 SERVITUDES**

Le preneur s'opposera à la prescription des servitudes actives **[le cas échéant]** : telles qu'identifiées dans l'état des lieux annexé au présent contrat], comme à la constitution de servitudes nouvelles en veillant à en avertir les bailleurs.

Il supportera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes.

#### **ARTICLE 13. CESSION, SOUS-LOCATION, ECHANGES, DECES**

##### **Cession et sous-location**

Sauf exception légale telle que prévue par les articles 34, 34bis et 35 de la loi sur les baux à ferme, il est interdit aux preneurs de céder le bail en tout ou en partie ou de sous-louer en tout ou en partie sans une autorisation expresse, préalable et écrite du bailleur.

Toute cession ou sous-location qui n'aura pas explicitement autorisée par un écrit de la part du bailleur constituera pour le bailleur une cause de résiliation du contrat.

##### **Échanges**

Les preneurs pourront procéder à des échanges cultureux avec d'autres exploitants agricoles. Ils veilleront dans ce cas à en avertir les bailleurs au préalable par lettre recommandée à la poste et devront établir au besoin la réalité de l'échange. Ils resteront toutefois responsables à l'égard des bailleurs de l'exécution du présent bail.

**Précision** : l'**art. 20 LBF** déclare inexistantes toutes clauses imposant au preneur des charges revenant au bailleur (en vertu de la loi ou d'une convention), sauf cas de figure indiqués ci-contre.

**Précision** : formulé en application et dans le respect de l'**art. 16 LBF**

**Précision** : les **art.30 à 37 LBF** sont consacrés à la sous-location, aux échanges et à la cession de bail.

**Important** : La LBF étant impérative, on ne peut déroger à la faculté expresse de cession intra-familiale, prévue aux articles **34, 34bis et 35 LBF** (= cession privilégiée).

La loi interdit les cessions et sous-locations non autorisées (**art.30 LBF**), mais elle ne prévoit pas expressément qu'il s'agisse d'une cause de résiliation. Il est donc plus prudent de l'inscrire explicitement comme telle dans le

### **Décès du preneur**

En cas de décès du preneur, le bailleur se réserve le droit de résilier le bail, à condition, conformément à l'article 39 de la loi sur le bail à ferme, que le preneur décédé ne laisse ni conjoint survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint, ni conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, le congé sera, conformément à l'article 39 de ladite loi et à peine de déchéance, signifié aux héritiers ou ayants droit du preneur dans l'année qui suit le décès.

Lorsque le congé est ainsi autorisé, il ne produit ses effets qu'à l'expiration des deux ans qui suivent la notification.

### **ARTICLE 14. MISE EN VENTE**

En cas de mise en vente du bien loué ou de résiliation du bail, les preneurs devront laisser apposer des affiches aux endroits les plus propices, et laisser visiter les biens loués, aux jours et heures suivants ....., x fois par mois (ou : à convenir, ou à défaut, à fixer par le juge de paix).

Le présent article s'applique sans préjudice du droit de préemption que la loi sur le bail à ferme accorde au preneur, conformément aux articles 47 et suivant de ladite loi.

### **ARTICLE 15. FIN DE BAIL**

Le présent bail à ferme peut prendre fin pour les raisons suivantes :

#### **1) Congé donné par le preneur**

Quelle que soit la durée du bail et nonobstant toute convention contraire, le preneur aura toujours la faculté de mettre fin au bail moyennant un congé donné avec préavis d'un an au moins.

#### **2) Résiliation de commun accord**

Les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix, sur son interpellation.

#### **3) Congé donné par le bailleur**

Le bailleur peut donner congé au preneur, pour les raisons, dans les formes et les délais prévus par la loi sur le bail à ferme.

Il peut notamment donner congé :

**1° à tout moment en cas de conversion en terrain à bâtir et de la volonté du bailleur de donner au terrain une telle affectation, moyennant un préavis de trois mois et la possibilité pour le preneur d'enlever la récolte croissante, conformément à l'article 6 de la loi sur le bail à ferme.**

Le bailleur s'engage à avertir le preneur de la nouvelle destination du terrain par une notification faite au preneur dans les trois mois de sa prise de connaissance de ce changement.

**2° à l'expiration de la première période comportant 27 ans et la deuxième période comportant 9 ans et moyennant un préavis de 2 à 4 ans, en vue d'exploiter personnellement le bien, conformément à l'article 8 § 1<sup>er</sup> et 9 de la loi sur le bail à ferme**

contrat.

**Important** : suivant l'**art. 39 LBF**, cette faculté n'est accordée au bailleur que si elle est inscrite expressément au bail, et sans préjudice du droit de cession privilégiée (cfr. Ci-dessus)

**Précision** : formulé en application et dans le respect de l'**art. 29bis LBF**.

**Précision** : le **§11 de la loi (art. 47 à 55 LBF)** traite de l'aliénation du bien loué et du droit de préemption du preneur.

**Précision** : congé prévu par l'**art. 14 LBF** (impératif, la convention ne peut y déroger)

**Précision**, idem, également expressément prévu par l'**art. 14 LBF**.

**Précision** ; les **art. 6 à 13 LBF** traitent du congé donné par le bailleur.

**Précision**. Déjà mentionné à l'**art. 1<sup>er</sup>** du présent modèle de bail.

3° à l'expiration de la première période comportant 27 ans et la deuxième période comportant 9 ans et moyennant un préavis de 2 à 4 ans, en cas de dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ; en cas d'injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du preneur à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit ou en cas de condamnation du preneur du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossibles les rapports normaux de bailleur à preneur, conformément à l'article 7 de la loi sur le bail à ferme, ;

4° à tout moment après les deux premières périodes et moyennant un préavis de 3 à 4 ans, en vue d'exploiter personnellement le bien, conformément à l'article 8 § 1<sup>er</sup> et 9 de la loi sur le bail à ferme.

#### **4) Résiliation demandée devant le juge de paix**

Conformément à l'article 29 de la loi sur le bail à ferme, le bailleur peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail dans les cas suivants :

- si le preneur d'un bien rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation
- s'il abandonne la culture
- s'il ne cultive pas en bon père de famille
- s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée
- s'il sous-loue le bien sans autorisation du bailleur, contrairement à l'article 13
- ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur

#### **5) Arrêt d'activité, faillite ou dissolution**

Le preneur s'engage à avertir le bailleur de tout arrêt d'activité, faillite ou dissolution.

Dans ce cas, le contrat prend fin automatiquement.

### **ARTICLE 1. INDEMNITE ET TRANSMISSION**

#### **Transmission au preneur entrant**

Le preneur sortant devra, lors de la dernière année précédant la sortie, donner au preneur entrant, au fur et à mesure de l'enlèvement de sa récolte, toutes les facilités requises pour les travaux de l'année suivante, en se conformant à l'usage de lieux.

#### **Résiliation fautive**

En cas de résiliation du bail prononcée au tort du preneur, celui-ci devra, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts, payer une indemnité de rupture correspondant à [préciser.....] / tout le moins à la perte subie pendant le temps nécessaire à la relocation.

[le cas échéant, quand il y a plusieurs preneurs :]

### **ARTICLE 17. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Le preneur sera tenu solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur de toutes les obligations dérivant du présent bail.

Leurs héritiers et ayants cause seront tenus pareillement, sauf dans le cas prévu à l'article 44 de la loi sur les baux à ferme.

**Précision :** l'art. 29 LBF traite de la résiliation du fait/au tort du preneur.

Voir aussi l'art. 6 du présent bail.

Fait à .....

En autant d'exemplaires originaux que de parties

Le bailleur\*

Le preneur\*

\* Nom, prénom, signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et approuvé »



## PROPOSITION D'ANNEXES AU BAIL A FERME

**ANNEXE 1 - Plan(s) de situation du bien (par ex. plan cadastral)- d'implantation du site**

**ANNEXE 2 - Etat des lieux**

**ANNEXE 3 – clauses environnementales**

Proposition la plus large de clauses, basées sur la pratique du bail rural environnemental français  
A adapter à chaque cas d'espèce

**Rappel : néanmoins** risque de nullité des clauses, en application de la législation actuelle sur le bail à ferme (art. 24 LBF)

### Clauses environnementales générales

- En tenant compte du type de sol, du climat et de la géographie en général, le preneur s'engage à mettre en place des pratiques agricoles qui favorisent :
  - Le maintien, voire l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion ;
  - Le maintien, voir l'amélioration de la biodiversité (diversité des habitats et des espèces) ;
  - la protection des ressources en eau superficielles et souterraines.Ces différentes pratiques seront établies d'un commun accord sur la base d'une analyse des enjeux environnementaux et des techniques adaptées au système de production.

- Interdiction de recourir à des produits phytosanitaires, et (ou limitation) de fertilisants minéraux non autorisés en agriculture biologique.
- Interdiction de détruire ou de drainer les prairies permanentes, sauf accord préalable dans le cas d'une nécessité urgente de régénération d'une prairie.
- Interdiction de détruire ou d'arracher les arbres épars, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets, les arbres fruitiers de haute tige, les mares, les étangs, les murets de pierre, sauf accord préalable. Concernant l'entretien de ces éléments il respectera les usages locaux à caractère agricole ou tout autre document de gestion établi pour sa zone.
- Concernant les grandes cultures, mise en place d'une rotation minimale de 4 ans et introduction d'au moins 15 à 25% de légumineuses fourragères ou à graines dans celle-ci sur la durée de la rotation.
- Conduite des cultures suivant le cahier des charges de l'Agriculture Biologique et certification des productions concernées par le bien donné en bail (réservé : veiller néanmoins à éviter que l'introduction de cette clause n'ait pour effet d'exclure l'agriculture raisonnée qui respecte les principes de l'agro-écologie).

### Clauses environnementales particulières

- Choix de techniques de travail du sol préservant sa structure et perturbant le moins possible sa biodiversité (vers de terre, micro-organismes). Celles-ci seront réalisées dans des conditions d'humidité du sol optimales (sol réessuyé) limitant les phénomènes de tassement et de compaction. Le labours est à proscrire.
- Maintien d'une couverture quasi permanente du sol en veillant à l'implantation de cultures intercalaires (couverts environnementaux) pour éviter l'érosion hydrique et les risques de contamination des eaux et si possible de semis sous couverts. Cela concerne notamment les cultures permanentes comme l'arboriculture.
- Restitution de la matière organique au sol via les résidus de culture, les cultures intercalaires, le

*fumier ou de matière exogène (compost, bois raméal fragmenté, ...), préférentiellement de l'exploitation ou de provenance locale.*

- *Création de nouveaux dispositifs agro-écologiques permanents (haies, fruitiers, jachère florales, bandes enherbées, ...) pour accroître leur surface et assurer un maillage autour les parcelles, favoriser les auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion jusqu'à atteindre un seuil fixé de % de la surface de la parcelle.*
- *La tailles des parcelles ne devra pas excéder 2 ha. En cas de grandes parcelles préexistantes, les dispositifs agro-écologiques permanents seront installées pour délimiter le nouveau parcellaires.*
- *Favoriser le mélange d'espèces au niveau des parcelles de grande culture : méteil, association céréales/légumineuses, mélange de variétés, prairies temporaires multi-espèces, culture sous couvert, agroforesterie.*

#### **[Eventuellement :]**

- *Un cahier des charges, joint en annexe au présent contrat, détaille les travaux et pratiques que le preneur doit mener à bien en vue du respect de ses responsabilités environnementales.*
- *Evaluation :le propriétaire établira avec le preneur, à une/des date/s convenue/s entre les parties, un bilan [le cas échéant:] régulier des pratiques agronomiques mises en œuvre pour respecter les clauses ci-dessus. Celui-ci pourra être effectué au travers de la réalisation d'un diagnostic et d'une visite des parcelles. Le preneur s'engage à fournir les éléments nécessaires à l'évaluation des progrès effectués et des difficultés rencontrées.*

**NE** : *la mise en place d'un mécanisme d'évaluation pourrait nécessiter la définition d'indicateurs plus précis, permettant d'évaluer le respect des clauses susmentionnées (notamment en ce qui concerne la biodiversité, la protection des ressources en eau ...).*



# BAIL EMPHYTEOTIQUE TYPE

## NOTICE EXPLICATIVE

*Le présent modèle de bail emphytéotique est proposé librement aux parties prenantes par l'asbl Terre-en-Vue. L'objectif : faciliter la mise à disposition des terres agricoles dans une perspective de stabilité à long terme, par la formulation de contrats équitables et assurant un bon équilibre entre les droits et obligations des deux parties. Et ce en vue d'une production agricole durable respectueuse de la terre.*

*Le bail emphytéotique est régi par la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose (LDE dans les notices). La loi est supplétive, c'est-à-dire qu'il peut y être dérogé ; à l'exception de l'article 2 LDE, le seul à être impératif (voir ci-après à l'article 3 du présent modèle). Attention cependant, qu'un nombre trop important de dérogations comporte le risque d'une requalification en bail à ferme (régé par une loi impérative -> pour plus d'informations à ce sujet, consultez le guide de rédaction ainsi que le modèle de bail à ferme).*

*Le modèle comprend différentes options de rédaction (indiquées en [vert] et, en marge du modèle, des références à la législation ou mention importantes (en rouge), des **précisions** et des **conseils** de rédaction.*

**Avertissement** : le modèle de bail est formulé dans le respect de la législation en vigueur au 1/09/2016, appuyé de la pratique et de la jurisprudence accessibles à cette date.

*Il est le résultat d'une recherche innovante, la première en matière de formalisation de l'accès à la terre. Son utilisation mènera certainement à de nouvelles questions, qui pourraient à leur tour le faire évoluer.*

*L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'usage et du contenu du modèle présenté. Celui-ci est disponible à titre informatif ; il ne constitue pas un avis juridique circonstancié et ne dispense pas l'utilisateur de la consultation d'un professionnel du droit. La reproduction est autorisée et recommandée, pour autant que l'intégralité des consignes soit respectée.*

## DANS QUELS CAS L'UTILISER ?

*Le bail emphytéotique est l'outil tout indiqué lorsque le propriétaire et l'exploitant s'accordent sur la volonté de confier le terrain à **long terme**, sa durée étant obligatoirement de **27 à 99 ans**.*

*Pour le **propriétaire**, l'intérêt d'un bail emphytéotique est de lui permettre de valoriser son bien en confiant au titulaire du bail la pleine jouissance (droit réel). Ce dernier pourra y réaliser divers investissements visant à améliorer le bien ou en tout cas éviter d'en diminuer la valeur.*

*De son côté, l'**exploitant**, titulaire du bail bénéficiera d'une grande stabilité et disposera d'un terme suffisant lui permettant d'engager les aménagements, travaux et constructions nécessaires à son projet.*

**En pratique ?** Des baux emphytéotiques sont conclus depuis de nombreuses années pour des terrains (agricoles ou non), par les pouvoirs publics notamment - administrations communales, institutions régionales.



**ONT COMPARU :**

L'an ....., le .....  
Devant Me ....., notaire à .....

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....

Domicilié / établi.....  
**dénommés ci-après "le propriétaire";**

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
**dénommés ci-après "l'emphytéote".**

Lesquels nous ont requis d'acter la convention intervenue entre eux dans les termes suivants :

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Les soussignés déclarent formellement que le présent bail ne tombe pas sous l'application de la loi sur le bail à ferme.

**CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>. CONSTITUTION D'UN DROIT D'EMPHYTEOSE**

Selon les termes et les conditions fixés dans la présente convention, le propriétaire constitue en faveur de l'emphytéote, qui accepte, un droit réel d'emphytéose sur le bien ci-après décrit.

Le propriétaire déclare que le bien est quitte et libre de toutes dettes, inscriptions, droits préférentiels, hypothèques, gages sur fonds de commerce, cautions, saisies, charges et autres droits de tiers, réels ou non.

Le présent droit réel d'emphytéose est régi par les dispositions de la loi du 10 janvier 1824, dans la mesure où il n'y aurait pas été dérogé par la présente convention.

**ARTICLE 2. DESCRIPTION DU BIEN**

Le bien est décrit comme suit :

Commune de .....  
Un terrain sis....., comprenant [préciser :  
terres, pâtures, bâtiments, mode d'accès ...].

D'une contenance totale de ..... suivant relevé cadastral détaillé ci-après et conformément au plan annexé au présent bail :

**Important :** le bail emphytéotique doit être conclu par acte authentique, devant notaire, et transcrit à la conservation des hypothèques (art. 1<sup>er</sup> LDE). De cette manière il est opposable aux tiers.  
Frais de constitution : ± 2000€, dus également pour toutes modifications.

Les parties peuvent être des personnes physiques ou morales. Il peut s'agir, tant pour le bailleur que pour le preneur, d'une ou plusieurs personnes.

**Précision :** il est utile d'indiquer expressément la non application des dispositions impératives de la LBF. Mais la seule volonté de les contourner, même inscrite dans le contrat, ne suffit pas à éviter la requalification.

**Précision :** selon l'art. 17 LDE le bail peut déroger aux dispositions légales (supplétives) ; les parties peuvent aménager librement leurs droits respectifs, mais en veillant néanmoins à éviter la requalification de la convention.  
**Attention :** l'art. 2 LDE relatif à la durée a un caractère impératif. (voir ci-après)

**Conseil :** veiller à une description la plus précise du bien, sa situation, contenance et références cadastrales.

**Précision :** l'accès au terre pourrait nécessiter dans certains cas un droit de passage, la constitution d'une servitude (aussi par acte notarié)



Parcelle 1. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... , n°..... ;  
Parcelle 2. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... , n°..... ;  
Parcelle 3. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... , n°..... ;  
Etc.

Un plan en annexe facilite la description

### **Origine de propriété**

Les biens décrits ci-avant sont la propriété du bailleur en vertu de .....

**Important** celui qui constitue l'emphytéose doit nécessairement être propriétaire du bien (**art. 1<sup>er</sup> LDE**)

### **Garantie de contenance**

Les superficies cadastrales mentionnées ci-avant ne sont pas garanties.

**Conseil** : utile si l'on souhaite limiter les conflits quant à la contenance.

L'emphytéote prend le bien dans l'état dans lequel il se trouve au moment de la conclusion de la présente convention, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui l'avantagent ou le grèvent, et avec ses défauts apparents ou cachés, ce sans pouvoir réclamer de ce chef une modification du canon emphytéotique.

### **ARTICLE 3. DUREE**

Le droit réel d'emphytéose est constitué pour un terme fixe de [préciser : vingt-sept à nonante-neuf ans] qui prend cours à compter de ce jour pour expirer de plein droit le ..... à minuit.

**Important** : il ne peut en aucun cas être dérogé à la durée min./max. prévue par la loi (**art. 2 & 17 LDE**). En cas de durée :  
- **inférieure** : le bail sera requalifié en bail à ferme  
- **supérieure** : elle sera réduite automatiquement à 99 ans  
Des renouvellements sont possibles, sans dépasser 99 ans au total.

### **ARTICLE 4. CANON EMPHYTEOTIQUE**

Le droit réel d'emphytéose est consenti et accepté moyennant le versement par l'emphytéote au propriétaire :

**Soit** :

d'une redevance annuelle recognitive de ..... euros qui sera payée à la date anniversaire de la présente convention et pour la première fois le .....

**Précision** : souvent la redevance, appelée « canon » est annuelle, mais elle peut aussi être unique. Convient en particulier pour de faibles montants.

Ce montant est indexé chaque année sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation.

**Inconvénient**, en cas de montant important : le paiement de celui-ci ne peut être étalé et est imposable en une fois. Cf. Cour d'appel de Bruxelles, arrêt du 26.06.2014.

Il sera exigible par le seul fait de son échéance sans qu'il soit besoin de faire sommation ou d'adresser une mise en demeure, tout retard de paiement entraînant de plein droit la production d'un intérêt au taux de ..... pourcent, calculé [préciser] : par jour ou par mois ou fraction de mois], à partir de l'échéance.

**Soit** :

d'une redevance unique, de ..... euros qui sera payée dans un délai de ..... à dater de la signature de la présente convention.

**Soit** :

d'une redevance en nature, établie comme suit [préciser] .....(produits agricoles, part de récolte ...).

**Précision** : l'**art. 1<sup>er</sup> LDE** prévoit explicitement la possibilité de redevance soit en argent soit en nature.

### **ARTICLE 5. ENTREE EN JOUISSANCE ET CONDITIONS**

L'emphytéote a l'entière jouissance du bien à compter de ce jour. Il est subrogé dans tous les droits et obligations dont le propriétaire



dispose.

### Clause environnementales

Le preneur s'engage à utiliser le bien loué selon des techniques et pratiques respectueuses de la qualité des sols et des ressources naturelles, de la qualité des paysages et de la biodiversité.

Les parties s'accordent sur le respect, dans l'exploitation du bien loué, des clauses environnementales décrites en annexe du présent bail.

### ARTICLE 6. DESTINATION

Le bien est donné en emphytéose afin de permettre à l'emphytéote de [préciser] .....  
[développer un projet d'agriculture durable, respectueuse de l'environnement].

### ARTICLE 7. AMENAGEMENT – CONSTRUCTIONS – ENTRETIEN

#### Aménagements

L'emphytéote aménagera le bien compte tenu et dans le respect de son affectation et de sa destination. En tout état de cause, il ne réalisera aucun acte de nature à diminuer la valeur du bien.

#### Constructions et plantations

L'emphytéote pourra réaliser sur le bien, à ses frais et risques, toute plantation ou construction qu'il jugera utile et pour laquelle il aura obtenu les permis et autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes.

[Ou, le cas échéant, préciser :

L'emphytéote s'engage à réaliser sur le bien la construction d'un bâtiment pour [préciser] .....(le bétail / un local de rangement / un atelier de transformation / la plantation d'un verger hautes tiges ...), ce dans les règles de l'art, et en équipant le bien de l'infrastructure nécessaire à une exploitation rationnelle conformément à la destination susmentionnée.

Il prendra en charge tous les déplacements, les sectionnements, les renouvellements de canalisations, câbles ou appareils divers se trouvant dans le bien nécessaires pour assurer l'exploitation de celui-ci.

#### Entretien et réparation

L'emphytéote entretiendra le bien et y effectuera les réparations de toute nature, aucune exceptée ni réservée, qu'il s'agisse de réparations ordinaires ou extraordinaires, y compris les travaux destinés à prévenir ou corriger les effets de la vétusté, et ce à l'entière décharge du propriétaire.

#### Restitution

A l'expiration du droit réel d'emphytéose, il sera tenu de restituer les biens dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

Dans le cas d'espèce, on entend par :

- « état d'assolement » : .....
- « état de fertilité » : .....

**Précision** : inspiré du bail rural environnemental français, facultatif mais vivement conseillé en vue de favoriser une utilisation écologique et durable des terres, quelle que soit la destination convenue (article suivant).

**Précision** : les parties décident librement de décrire plus ou moins précisément la ou les activités, principales ou complémentaires, qui seront développées par l'emphytéote.

**Important** : la faculté pour l'emphytéote de changer la destination ou d'effectuer des travaux, y compris la constructions d'ouvrages, sont des caractéristiques propres de l'emphytéose. Ce sont des éléments qui permettent de distinguer ce bail (et éviter la requalification en bail à ferme).  
JP de Wavre, Jgt 22 juin 2004.

**Variantes possibles** : les parties peuvent prévoir que les plans soient soumis préalablement au propriétaire ou au contraire que l'emphytéote peut construire sans son accord préalable. Si les parties le souhaitent, un délai de réalisation des travaux peut être prévu dans le bail.

**Précision** : l'art. 5 LDE impose toutes réparations à charge de l'emphytéote (mais supplétif, des dérogation adaptations sont possibles)



- « état de propreté » : .....  
et notamment l'absence de plantes invasives et l'absence de métaux lourds.

Il rendra le bien et ses accessoires en bon état d'entretien et de réparation sans distinction quant aux constructions existantes au jour de la présente convention et celles qu'il jugera utile d'y ajouter.

#### **Manquements de l'emphytéote**

En cas de manquement de l'emphytéote, le propriétaire se réserve à l'expiration de l'emphytéose, conformément à l'article 13 de la loi du 10 janvier 1824, le droit d'action personnelle en dommages et intérêts pour les éventuelles dégradations occasionnées par la négligence ou le défaut d'entretien du bien.

#### **ARTICLE 8. SORT DES CONSTRUCTIONS A L'EXPIRATION DE L'EMPHYTEOSE**

A l'expiration du droit réel d'emphytéose pour quelque cause que ce soit, toutes les améliorations apportées au bien par l'emphytéote ainsi que toutes les constructions érigées par lui seront acquises de plein droit au propriétaire, sans que celui-ci soit tenu au paiement d'une indemnité quelconque.

##### **[le cas échéant :]**

[Sauf clause contraire], l'emphytéote pourra, conformément à l'article 7 de la loi du 10 janvier 1824, enlever à ses frais les constructions et plantations par lui faites, mais il devra remettre le bien en parfait état et réparer l'éventuel dommage que cet enlèvement occasionnerait au bien.

##### **[Ou, le cas échéant, si le propriétaire y consent :**

A l'expiration du droit réel d'emphytéose, l'emphytéote aura la possibilité de demander une indemnité en contrepartie de l'amélioration au bien apportée par les bâtiments, ouvrages, constructions ou plantations qui y seront laissés.

#### **ARTICLE 9. RESPONSABILITE**

L'emphytéote décharge le propriétaire de toute responsabilité résultant des activités ou accidents qui pourraient se produire sur le bien pendant toute la durée du droit réel d'emphytéose. A cette fin, l'emphytéote prendra toutes les mesures nécessaires pour éviter les accidents tant au bien qu'aux personnes.

L'emphytéote sera tenu, pendant toute la durée de l'emphytéose, vis-à-vis du propriétaire de tous les risques de dépréciation, perte, destruction totale ou partielle du bien, quelle qu'en soit la cause. L'emphytéote renonce à exercer de ce chef un quelconque recours envers le propriétaire.

L'emphytéote assume la responsabilité qui pourrait subsister dans le chef du propriétaire sur la base des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code civil.

#### **ARTICLE 10. ASSURANCES**

**Conseil** : bien que prévu par l'**art. 13 LDE**, utile de l'indiquer dans la convention pour garantir son opposabilité, car la loi est supplétive.

**Précision** : l'**art. 8 LDE** indique que l'emphytéote ne peut forcer le propriétaire à lui payer une indemnité ; il est en effet normal que les améliorations réalisées reviennent au propriétaire en contrepartie des avantages du bail emphytéotique (longue durée, canon modique, prérogatives d'un quasi propriétaire) et l'emphytéote est censé avoir amorti le coût des réalisations.

**Précision** : la loi étant supplétive, rien n'interdit aux parties de prévoir des modalités de défraiements pour les constructions.

**Autre possibilité** : organiser un co-financement des réalisations dont le propriétaire tirera profit en fin de bail.



L'emphytéote assurera à sa charge contre tous risques, en particulier l'incendie, la foudre et les explosions, pour leur pleine valeur [préciser : terrain, mobilier, matériel, bétail, et récolte], auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il devra maintenir les biens constamment assurés en justifiant du paiement des primes à toute demande du propriétaire, par la production de la police et des quittances des primes.

En cas d'incendie, le propriétaire ne sera obligé en aucun cas de reconstruire les bâtiments sinistrés.

#### **ARTICLE 11. CESSION – HYPOTHEQUE - OCCUPATION**

Pendant toute la durée de la présente convention, l'emphytéote a le droit de céder ou d'hypothéquer totalement ou partiellement son droit d'emphytéose pour la même durée, de donner le bien en occupation en totalité ou partiellement, sous quelque forme que ce soit, pour autant qu'il impose à ses cessionnaires l'ensemble des obligations stipulées dans la présente convention et qu'il garantisse le propriétaire de la bonne exécution par ceux-ci desdites obligations.

[Ou]

Pendant toute la durée de la présente convention, l'emphytéote pourra, moyennant accord écrit préalable du propriétaire, céder ou hypothéquer totalement ou partiellement son droit d'emphytéose pour la même durée, ou donner le bien en occupation en totalité ou partiellement, sous quelque forme que ce soit.

[Ou autre alternative :]

Pendant toute la durée de la présente convention, l'emphytéote pourra céder ou hypothéquer totalement ou partiellement son droit d'emphytéose pour la même durée, ou donner le bien en occupation en totalité ou partiellement, sous quelque forme que ce soit.

A cette fin, l'emphytéote s'engage à communiquer, par lettre recommandée, l'identité du preneur du bien sur laquelle l'emphytéose est transférée. Le propriétaire dispose d'un délai de trente jours, à partir de la date postale de la notification du transfert, pour informer l'emphytéote de son refus dûment motivé. Faute d'un refus explicite dans le délai prévu, le propriétaire est censé avoir approuvé le transfert ou la cession en question.

Sauf stipulation contraire, l'ensemble des obligations en vertu de la présente convention passeront dans la même mesure au cessionnaire ou à l'occupant.

Au terme de la présente convention ou si celui-ci est résilié pour quelque motif que ce soit, l'emphytéote remettra au propriétaire le bien quitte et libre de toute hypothèque.

#### **ARTICLE 12. URBANISME ET ENVIRONNEMENT**

[A préciser selon le cas d'espèce :]

Le propriétaire déclare en application des dispositions de la Région de Bruxelles-Capitale en matière d'urbanisme que le bien :

- Est situé au plan régional d'affectation du sol en zone(s) [préciser :  
.....]

**Précision** : en vertu des prérogatives de quasi-propriété, l'emphytéote peut normalement disposer du bien sans restriction (cf. Art. 5 du présent bail-type, droit de jouissance sur le bien de la manière la plus étendue).

Cependant, les parties peuvent convenir de l'accord préalable du propriétaire. Et même interdire l'aliénation des droits ou la constitution d'hypothèques par exemple.

**Conseil** : le droit d'hypothéquer, tout comme la faculté de changer la destination ou d'effectuer des travaux, sont des éléments probants qui justifient du choix de ce mode contractuel.  
JP de Wavre, Jgt 22 juin 2004

**Précision** ; ces informations seront apportées / confirmées par les renseignements urbanistiques que le notaire instrumentant sollicitera à l'administration communale.

- Est **ou** n'est pas repris dans un périmètre de préemption (références : **préciser** :.....) ;

- Fait l'objet **ou** n'a pas fait l'objet **préciser** d'un [arrêté de classement] / [d'inscription sur la liste de sauvegarde] ou [d'un arrêté ouvrant la procédure de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde] ou [d'un arrêté d'inscription à l'inventaire des sites d'activités inexploités]

Références : **préciser** :.....

En outre, les parties déclarent que le bien a fait l'objet **ou** n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.

Références : **préciser** :.....

Le propriétaire déclare pour le surplus qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Aucun des actes et travaux en question ne peut être effectué sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### **Pollution du sol**

Les parties déclarent être informées des prescriptions de l'Ordonnance du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque et avant toute cession de permis d'environnement y relatif, une reconnaissance de l'état du sol et, le cas échéant, une étude de risque, voire un assainissement et/ou des mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et/ou de traitement.

Le propriétaire déclare avoir été avisé **ou** ne pas avoir été avisé par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de l'insertion du bien dans le projet d'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution.

Le propriétaire déclare avoir **ou** ne pas avoir exercé personnellement sur le bien d'activité à risque [**le cas échéant, préciser l'activité**] :..... et avoir **ou** ne pas avoir connaissance de l'existence passée sur le bien d'un établissement ayant exercé une activité à risque [**le cas échéant, préciser l'activité**] :....., au sens de l'Ordonnance du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués.

Le propriétaire déclare avoir reçu **ou** qu'il n'a reçu aucune notification des autorités compétentes l'obligeant à procéder à une reconnaissance de l'état du sol sur le bien et, le cas échéant, à une étude de risque, voire à procéder à un assainissement et/ou à prendre des mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et/ou de traitement.

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas affecté d'une limitation de nature physique, vice ou pollution.

#### **ARTICLE 13. IMPOTS, TAXES ET FRAIS**



L'emphytéote supporte, à compter de ce jour, tous les impôts, taxes, frais et honoraires généralement quelconques présents et à venir afférents au bien, quelle qu'en soit la nature ou l'appellation.

L'emphytéote s'engage à payer ou à rembourser au propriétaire, à première demande de l'administration concernée ou du propriétaire et au plus tard le quinzième jour ouvrable qui suit cette demande, toute somme qui serait réclamée relativement à un impôt, une taxe ou une redevance afférent au bien.

Il est toutefois entendu que chaque partie s'engage à notifier à l'autre partie toute demande de paiement visée au présent paragraphe et ce dès réception de pareille demande, de sorte que l'autre partie ait préalablement l'occasion de faire valoir ses observations à cet égard, le cas échéant à l'égard des autorités.

#### **ARTICLE 14. RESILIATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Le propriétaire et l'emphytéote pourront résilier la présente convention à dater de l'expiration de la vingt-septième année. La résiliation se fera par lettre recommandée adressée à l'autre partie, moyennant un congé d'un an.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'emphytéote se réserve le droit de résilier, à tout moment, la présente convention au cas où il n'obtiendrait pas les permis et/ou autorisations requis. Dans cette hypothèse, l'emphytéote notifiera sa volonté de résilier la présente convention au propriétaire par lettre recommandée, dans le mois de la réception par l'emphytéote du refus d'octroi des permis et/ou autorisations requis. La résiliation prendra effet dans les vingt jours de l'envoi de la lettre recommandée.

#### **ARTICLE 15. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile à l'adresse mentionnée en regard de l'identification des parties.

#### **ARTICLE 16. DROIT APPLICABLE**

La présente convention est soumise au droit belge.

Sans préjudice des prescriptions du présent bail, tout conflit pouvant résulter de l'application ou l'interprétation de la convention seront de la compétence des tribunaux de l'arrondissement judiciaire de ....., statuant en langue .....

Fait à .....

En autant d'exemplaires originaux que de parties

Le propriétaire\*

L'emphytéote\*

\* Nom, prénom, signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et approuvé »

**Précision** : la charge de tout frais dans le chef de l'emphytéote résulte de la prérogative de quasi-propriété.

Elle est inscrite à l'**art. 9 LDE** (mais supplétif, peut y être dérogé).

**Précision** : les clauses de renonciation anticipée sont possibles. Le modèle présente une possibilité.

Cependant, il est conseillé d'approfondir cette question, selon plusieurs données et variables (renonciations avant / après le terme des 27 ans, circonstances justifiant la décision, indemnités à prévoir, etc.).

## PROPOSITION D'ANNEXES AU BAIL EMPHYTEOTIQUE

**ANNEXE 1 - Plan(s) de situation du bien (par ex. plan cadastral)– d'implantation du site**

**ANNEXE 2 – clauses environnementales**

Proposition la plus large de clauses, basées sur la pratique du bail rural environnemental français  
A adapter à chaque cas d'espèce

### Clauses environnementales générales

- En tenant compte du type de sol, du climat et de la géographie en général, l'emphytéote s'engage à mettre en place des pratiques agricoles qui favorisent :
  - Le maintien, voire l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion ;
  - Le maintien, voir l'amélioration de la biodiversité (diversité des habitats et des espèces) ;
  - la protection des ressources en eau superficielles et souterraines.Ces différentes pratiques seront établies d'un commun accord sur la base d'une analyse des enjeux environnementaux et des techniques adaptées au système de production.

- Interdiction de recourir à des produits phytosanitaires, et (ou limitation) de fertilisants minéraux non autorisé en agriculture biologique.
- Interdiction de détruire ou de drainer les prairies permanentes, sauf accord préalable dans le cas d'une nécessité urgente de régénération d'une prairie.
- Interdiction de détruire ou d'arracher les arbres épars, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets, les arbres fruitiers de haute tige, les mares, les étangs, les murets de pierre, sauf accord préalable. Concernant l'entretien de ces éléments il respectera les usages locaux à caractère agricole ou tout autre document de gestion établi pour sa zone.
- Concernant les grandes cultures, mise en place d'une rotation minimale de 4 ans et introduction d'au moins 15 à 25% de légumineuses fourragères ou à graines dans celle-ci sur la durée de la rotation.
- Conduite des cultures suivant le cahier des charges de l'Agriculture Biologique et certification des productions concernées par le bien donné en bail (**réserve** : veiller néanmoins à éviter que l'introduction de cette clause n'ait pour effet d'exclure l'agriculture raisonnée qui respecte les principes de l'agro-écologie).

### Clauses environnementales particulières

- Choix de techniques de travail du sol préservant sa structure et perturbant le moins possible sa biodiversité (vers de terre, micro-organismes). Celles-ci seront réalisées dans des conditions d'humidité du sol optimales (sol réessuyé) limitant les phénomènes de tassement et de compaction. Le labours est à proscrire.
- Maintien d'une couverture quasi permanente du sol en veillant à l'implantation de cultures intercalaires (couverts environnementaux) pour éviter l'érosion hydrique et les risques de contamination des eaux et si possible de semis sous couverts. Cela concerne notamment les cultures permanentes comme l'arboriculture.
- Restitution de la matière organique au sol via les résidus de culture, les cultures intercalaires, le fumier ou de matière exogène (compost, bois raméal fragmenté, ...), préférentiellement de l'exploitation ou de provenance locale.
- Création de nouveaux dispositifs agro-écologiques permanents (haies, fruitiers, jachère florales, bandes enherbées, ...) pour accroître leur surface et assurer un maillage autour les parcelles,



*favoriser les auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion jusqu'à atteindre un seuil fixé de % de la surface de la parcelle.*

- *La tailles des parcelles ne devra pas excéder 2 ha. En cas de grandes parcelles préexistantes, les dispositifs agro-écologiques permanents seront installés pour délimiter le nouveau parcellaires. .*
- *Favoriser le mélange d'espèces au niveau des parcelles de grande culture : méteil, association céréales/légumineuses, mélange de variétés, prairies temporaires multi-espèces, culture sous couvert, agroforesterie.*

**[Éventuellement:]**

- *Un cahier des charges, joint en annexe au présent contrat, détaille les travaux et pratiques que le preneur doit mener à bien en vue du respect de ses responsabilités environnementales.*
- *Évaluation :le propriétaire établira avec l'emphytéote, à une/des date/s convenue/s entre les parties, un bilan [le cas échéant:] régulier des pratiques agronomiques mises en œuvre pour respecter les clauses ci-dessus. Celui-ci pourra être effectué au travers de la réalisation d'un diagnostic et d'une visite des parcelles. L'emphytéote s'engage à fournir les éléments nécessaires à l'évaluation des progrès effectués et des difficultés rencontrées.*

**NE :** *la mise en place d'un mécanisme d'évaluation est plus complexe en cas d'emphytéose, étant donné la longue durée. Elle pourrait nécessiter la définition d'indicateurs plus précis, permettant d'évaluer le respect des clauses susmentionnées (notamment en ce qui concerne la biodiversité, la protection des ressources en eau ...).*

# CONTRAT DE CULTURE TYPE

## NOTICE EXPLICATIVE

*Le présent modèle de contrat de culture est proposé librement aux parties prenantes par l'asbl Terre-en-Vue. L'objectif : faciliter la mise à disposition des terres agricoles par la formulation de contrats équitables et assurant un bon équilibre entre les droits et les obligations des deux parties. Et ce en vue d'une production agricole durable respectueuse de la terre.*

*Le contrat de culture, appelé aussi « contrat saisonnier », est issu de l'application de l'**article 2, 2°** de la loi sur le bail à ferme (**LBF**), traitant des cas d'exclusion de la loi : « Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section : [...] 2° les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'exploitant de terres et de pâturages, après avoir effectué les travaux de préparation et de fumure, en accorde, contre paiement, la jouissance à un tiers pour une culture déterminée ».*

*N'étant pas soumis à la loi sur le bail à ferme, les contrats sont régis le droit commun en matière de bail, à savoir les dispositions générales du Code civil (**CC**, dans les notices) : **articles 1708 et ss.**, et en particulier le chapitre II traitant du **louage de choses**. Les dispositions étant supplétives, les parties peuvent y déroger contractuellement dans le bail, sauf exceptions indiquées dans le CC.*

*Le modèle comprend différentes options de rédaction (indiquées en [vert] et, en marge du modèle, des références à la législation ou mentions importantes (en rouge), des **précisions** et des **conseils** de rédaction.*

### Avertissements :

*Le modèle de bail est formulé dans le respect de la législation en vigueur au 1/09/2016, appuyé de la pratique et de la jurisprudence accessibles à cette date.*

*Il est le résultat d'une recherche innovante, la première en matière de formalisation de l'accès à la terre. Son utilisation mènera certainement à de nouvelles questions, qui pourraient à leur tour le faire évoluer.*

*L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'usage et du contenu du modèle présenté. Celui-ci est disponible à titre informatif ; il ne constitue pas un avis juridique circonstancié et ne dispense pas l'utilisateur de la consultation d'un professionnel du droit. La reproduction est autorisée et recommandée, pour autant que l'intégralité des consignes soit respectée.*

## DANS QUELS CAS L'UTILISER ?

*Les conditions pour conclure un contrat de culture, légalement prévues par la loi sur le bail à ferme, sont très restrictives :*

- *Ce contrat ne peut être conclu directement par un propriétaire non exploitant : la loi prévoit que c'est l'**exploitant de terres et de pâturages** qui en accorde jouissance à un tiers (il s'agit donc d'un contrat entre agriculteurs) ;*
- *la durée d'occupation doit être **inférieure à un an**. Des contrats de culture successifs sont possibles, mais attention alors à éviter que ces contrats ne soient requalifiés en bail à ferme ;*
- *le bien est donné en jouissance pour une culture déterminée ;*
- *L'exploitant qui concède le bien doit avoir effectué des travaux de préparation et de fumure.*

## ENTRE LES SOUSSIGNES

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
Domicilié / établi.....  
**dénommés ci-après "le concédant";**

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
**dénommés ci-après "le preneur".**

### **IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Les soussignés déclarent formellement que le présent contrat ne tombe pas sous l'application de la loi sur le bail à ferme.

### **LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup>. OBJET DU BAIL**

Le concédant déclare accorder la jouissance au preneur, qui accepte, des terres **ou** pâturages désignés ci-après :

Commune de .....  
Un terrain sis....., comprenant [préciser : terres, pâtures, bâtiments accessoires et nécessaires, mode d'accès ...].

D'une contenance totale de ..... suivant relevé cadastral détaillé ci-après et conformément au plan annexé au présent bail :

Parcelle 1. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... , n°..... ;  
Parcelle 2. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... , n°..... ;  
Parcelle 3. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... , n°..... ;  
Etc.

#### **Garantie de contenance**

Les superficies cadastrales mentionnées ci-avant ne sont pas garanties.

#### **ARTICLE 2. DESTINATION DU BIEN**

Le bien est destiné à .....  
**[bien précise ici la culture déterminée]**

#### **ARTICLE 3. ETAT DU BIEN**

Le concédant déclare avoir effectué préalablement les travaux de préparation et de fumure **[le cas échéant, préciser : .....**

**Conseil** : bail nécessairement écrit (et enregistré), afin de prouver les 4 conditions.

**Important** : le concédant doit être exploitant des terres ou pâturages. **Art. 2, 2° LBF**

**Précisions** : Il peut en être propriétaire ou locataire.

Les parties peuvent être des personnes physiques ou morales. Il peut s'agir, tant pour le bailleur que pour le preneur, d'une ou plusieurs personnes.

**Précision** : il est utile d'indiquer expressément la non application des dispositions impératives de la LBF. Mais la seule volonté de les contourner, même inscrite dans la convention, ne suffit pas à éviter la requalification.

= Désignation du bien, à préciser

**Précision** : l'**art. 2, 2° LBF** parle de terres et de pâturages. Les bâtiments sont donc exclus, à moins qu'ils ne soient un accessoire nécessaire à l'exploitation (ex. un abri dans une prairie).

**Conseil** : veiller à une description la plus précise du bien, sa situation, contenance et références cadastrales. Un plan en annexe facilite la description.

**Conseil** : utile si l'on souhaite limiter les conflits quant à la contenance.

**Précision** : l' **art. 2, 2° LBF** indique que la convention a pour objet une culture déterminée. Le terme « culture » doit être pris dans son acception la plus large, incluant la coupe et vente d'herbe (le plus utilisé en pratique) mais aussi la prise en pension de bétail. **Précision** : travaux de préparation et de fumure expressément stipulés par l'**art. 2, 2° LBF**.

Le preneur déclare connaître le bien loué. Il prendra ce bien dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance, sans recours contre le concédant.

**Soit :**

Les parties ont dressé le ....., un état des lieux contradictoires dont l'exemplaire original est annexé au présent contrat.

**Soit :**

A défaut d'état des lieux, le preneur sera présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouvera à la fin de son occupation.

#### **ARTICLE 4. DUREE DU BAIL ET RESILIATION**

Le présent contrat est conclu pour la saison de culture prenant cours le ....., pour expirer le ..... maximum.

#### **ARTICLE 5. LOYER**

Le montant du loyer s'élève à .....euros payables mensuellement  ou semestriellement), à terme échu  anticipativement), le .....  
..., par versement au compte n° .....  de toute autre manière que le concédant indiquera].

Il sera exigible par le seul fait de son échéance sans qu'il soit besoin de faire sommation ou d'adresser une mise en demeure, tout retard de paiement entraînant de plein droit la production d'un intérêt au taux de ..... pourcent, calculé par jour  par mois  fraction de mois], à partir de l'échéance.

Fait à .....

En autant d'exemplaires originaux que de parties

Le concédant\*

Le preneur\*

\* Nom, prénom, signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et approuvé »

**NB – compléments possibles :**

Etant donné la durée courte de maximum 1 an, il ne nous a pas paru pertinent de développer - spécifiquement pour ce modèle - les aspects et articles suivants :

**Précisions :** l'état des lieux est facultatif.

**Précision :** un état des lieux peut être exigé par l'une des deux parties (art. 1730 CC.)

**Important :** la durée ne peut en aucun cas dépasser un an (art. 2, 2° LBF) – ce qui implique donc un processus de culture inférieur à un an.

Un durée supérieure (ou des contrats successifs d'un an) sera un élément probant de la volonté de contourner la LBF, le contrat étant alors soumis au risque de requalification.

**Précision :** l'art. 2, 2° LBF stipule expressément le caractère onéreux (« ... accorde, contre paiement, ... »)

Etant donné que la LBF ne s'applique pas, le loyer ne doit pas être limité aux montants plafonnés du fermage.

- *Conditions de jouissance et entretien (engagements du bailleur, du preneur, clauses environnementales, conditions spécifiques au bien)*
- *Réparations*
- *Cas fortuits*
- *Assurances*
- *Impôts et taxes*
- *Usurpations*
- *Servitudes*
- *Transmission du contrat*
- *Mise en vente*
- *Fin de contrat*
- *Solidarité et indivisibilité*

*Néanmoins, si les parties le souhaitent, elles pourront se référer aux autres modèles – en particulier le bail à ferme et le contrat de bail.*

## PROPOSITION D'ANNEXES AU CONTRAT DE CULTURE

### **ANNEXE 1 - Plan(s) de situation du bien (par ex. plan cadastral)– d'implantation du site**

### **ANNEXE 2 - Etat des lieux**

### **ANNEXE 3 – clauses environnementales**

Proposition la plus large de clauses, basées sur la pratique du bail rural environnemental français  
A adapter à chaque cas d'espèce

#### Clauses environnementales générales

- En tenant compte du type de sol, du climat et de la géographie en général, le preneur s'engage à mettre en place des pratiques agricoles qui favorisent :
  - Le maintien, voire l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion ;
  - Le maintien, voir l'amélioration de la biodiversité (diversité des habitats et des espèces) ;
  - la protection des ressources en eau superficielles et souterraines.Ces différentes pratiques seront établies d'un commun accord sur la base d'une analyse des enjeux environnementaux et des techniques adaptées au système de production.
- Interdiction de recourir à des produits phytosanitaires, et (ou limitation) de fertilisants minéraux non autorisé en agriculture biologique.
- Interdiction de détruire ou de drainer les prairies permanentes, sauf accord préalable dans le cas d'une nécessité urgente de régénération d'une prairie.
- Interdiction de détruire ou d'arracher les arbres épars, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets, les arbres fruitiers de haute tige, les mares, les étangs, les murets de pierre, sauf accord préalable. Concernant l'entretien de ces éléments il respectera les usages locaux à caractère agricole ou tout autre document de gestion établi pour sa zone.
- Concernant les grandes cultures, mise en place d'une rotation minimale de 4 ans et introduction d'au moins 15 à 25% de légumineuses fourragères ou à graines dans celle-ci sur la durée de la rotation.
- Conduite des cultures suivant le cahier des charges de l'Agriculture Biologique et certification des productions concernées par le bien donné à bail (**réserve** : veiller néanmoins à éviter que l'introduction de cette clause n'ait pour effet d'exclure l'agriculture raisonnée qui respecte les principes de l'agro-écologie).

#### Clauses environnementales particulières

- Choix de techniques de travail du sol préservant sa structure et perturbant le moins possible sa biodiversité (vers de terre, micro-organismes). Celles-ci seront réalisées dans des conditions d'humidité du sol optimales (sol réessuyé) limitant les phénomènes de tassement et de compaction. Le labours est à proscrire.
- Maintien d'une couverture quasi permanente du sol en veillant à l'implantation de cultures intercalaires (couverts environnementaux) pour éviter l'érosion hydrique et les risques de contamination des eaux et si possible de semis sous couverts. Cela concerne notamment les cultures permanentes comme l'arboriculture.
- Restitution de la matière organique au sol via les résidus de culture, les cultures intercalaires, le fumier ou de matière exogène (compost, bois raméal fragmenté, ...), préférentiellement de

l'exploitation ou de provenance locale.

- Création de nouveaux dispositifs agro-écologiques permanents (haies, fruitiers, jachère florales, bandes enherbées, ...) pour accroître leur surface et assurer un maillage autour les parcelles, favoriser les auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion jusqu'à atteindre un seuil fixé de % de la surface de la parcelle.
- La tailles des parcelles ne devra pas excéder 2 ha. En cas de grandes parcelles préexistantes, les dispositifs agro-écologiques permanents seront installées pour délimiter le nouveau parcellaires. .
- Favoriser le mélange d'espèces au niveau des parcelles de grande culture : méteil, association céréales/légumineuses, mélange de variétés, prairies temporaires multi-espèces, culture sous couvert, agroforesterie.

**[Eventuellement:]**

- Un cahier des charges, joint en annexe au présent contrat, détaille les travaux et pratiques que le preneur doit mener à bien en vue du respect de ses responsabilités environnementales.

Évaluation : le concédant établira avec le preneur, à une/des date/s convenue/s entre les parties, un bilan **[E cas échéant:]** régulier des pratiques agronomiques mises en œuvre pour respecter les clauses ci-dessus. Celui-ci pourra être effectué au travers de la réalisation d'un diagnostic et d'une visite des parcelles. Le preneur s'engage à fournir les éléments nécessaires à l'évaluation des progrès effectués et des difficultés rencontrées.

**NE** : la mise en place d'une évaluation peut nécessiter la définition d'indicateurs plus précis, permettant d'évaluer le respect des clauses susmentionnées (notamment en ce qui concerne la biodiversité, la protection des ressources en eau ...).

# CONTRAT DE COMMODAT TYPE

## NOTICE EXPLICATIVE

Le présent modèle de commodat est proposé librement aux parties prenantes par l'asbl Terre-en-Vue. L'objectif : faciliter la mise à disposition des terres agricoles, par la formulation de contrats équitables et assurant un bon équilibre entre les droits et les obligations des deux parties. Et ce en vue d'une production agricole durable respectueuse de la terre.

Le commodat, appelé également **prêt à usage**, est spécialement organisé par les **articles 1875 à 1891** du Code Civil (**CC**. dans les notices). Dans la mesure où le commodat est gratuit et constitue un service rendu, le contrat conclu pour des terres agricoles n'est pas soumis aux dispositions de la loi sur le bail à ferme.

Le modèle comprend différentes options de rédaction (indiquées en [vert] et, en marge du modèle, des références à la législation ou mention importantes (en rouge), des **précisions** et des **conseils** de rédaction.

**Avertissement** : le modèle de contrat est formulé dans le respect de la législation en vigueur au 1/09/2016, appuyé de la pratique et de la jurisprudence accessibles à cette date.

Il est le résultat d'une recherche innovante, la première en matière de formalisation de l'accès à la terre. Son utilisation mènera certainement à de nouvelles questions, qui pourraient à leur tour le faire évoluer.

L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'usage et du contenu du modèle présenté. Celui-ci est disponible à titre informatif ; il ne constitue pas un avis juridique circonstancié et ne dispense pas l'utilisateur de la consultation d'un professionnel du droit. La reproduction est autorisée et recommandée, pour autant que l'intégralité des consignes soit respectée.

## DANS QUELS CAS L'UTILISER ?

Le commodat, **par essence gratuit**, convient aux **propriétaires** qui n'attendent pas de retour financier de la mise à disposition de leur terrain : ils choisiront le commodat en particulier pour la durée plus courte qu'ils peuvent convenir librement avec l'emprunteur (sans être tenus par une durée minimale de 9 ans voire plus comme dans le bail à ferme).

L'**emprunteur** quant à lui peut, dans ce contrat, demander de déterminer une durée minimale, lui permettant un retour sur les investissements qu'il souhaite engager pour son exploitation (3 ans par exemple).

**En pratique ?** Souvent, le choix d'opter pour un commodat est guidé par la volonté d'établir une relation de confiance entre un propriétaire foncier et un exploitant agricole qui ne se connaissent pas encore, et notamment lorsque se dernier se lance dans la profession. Ce mode contractuel permet de prévoir une « durée-test » pouvant conduire, par la suite, à un mode plus pérenne – bail emphytéotique, bail à ferme.



**[Soit] ONT COMPARU :**

L'an ....., le .....  
Par devant Me ....., notaire à .....

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
.....  
Domicilié / établi.....  
**dénommés ci-après « le prêteur »;**

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
.....  
**dénommés ci-après « l'emprunteur ».**

Lesquels nous ont requis d'acter le contrat intervenu entre eux dans les termes suivants :

**[Soit] ENTRE LES SOUSSIGNES**

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
Domicilié / établi.....  
**dénommés ci-après « le prêteur »;**

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
**dénommés ci-après « l'emprunteur ».**

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Les soussignés déclarent formellement que le présent contrat ne tombe pas sous l'application de la loi sur le bail à ferme.

**CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIIT :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> OBJET DU CONTRAT**

Le soussigné ..... déclare prêter à usage gratuit au soussigné ....., qui accepte, le bien ci-après décrit :

Commune de .....  
Sis....., comprenant [préciser : terres, pâtures, bâtiments ...].

D'une contenance totale de ..... suivant relevé cadastral détaillé ci-après et conformément au plan annexé au présent bail :

Parcelle 1. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ....., n°..... ;  
Parcelle 2. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ....., n°..... ;  
Parcelle 3. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ....., n°..... ;  
Etc.

**Garantie de contenance**

Les superficies cadastrales mentionnées ci-avant ne sont pas garanties.

**Facultatif :** le bail peut être conclu par acte authentique (devant notaire) ou sous seing privé.

**Précisions :** les parties peuvent être des personnes physiques ou morales.

Il peut s'agir, tant pour le prêteur que pour l'emprunteur, d'une ou plusieurs personnes.

Le prêteur ne doit pas obligatoirement être propriétaire du bien ; il faut néanmoins qu'il en ait un droit de jouissance qui lui permette de conclure un commodat.

**Précision :** il est utile d'indiquer expressément la non application des dispositions impératives de la LBF. Mais la seule volonté de les contourner, même inscrite dans le contrat, ne suffit pas à éviter la requalification.

= Désignation du bien, à préciser

**Conseil :** la gratuité, en tant que condition essentielle (cfr. art. 1876 CC et art. 5 du présent contrat), est utilement précisée dès ce 1<sup>er</sup> article du contrat.

**Conseil :** veiller à une description la plus précise du bien, sa situation, contenance et références cadastrales. Un plan en annexe facilite la description.

**Conseil :** utile si l'on souhaite limiter les conflits quant à la contenance.



## ARTICLE 2. DESTINATION DU BIEN

Le bien est destiné à [préciser] : .....  
(culture, maraîchage, élevage, verger ...)

[Le cas échéant :]

A titre accessoire, le bien est en outre destiné à .....

[préciser] : ..... (visites pédagogiques, animations pour adultes ou enfants, auto-cueillette ...)

La destination ne pourra être modifiée sans l'accord écrit et préalable du prêteur.

[Le cas échéant :

Toute modification entraîne automatiquement et sans préavis la résiliation du contrat.

[Ou, formule plus souple :]

Le prêteur a la faculté de faire résilier le contrat si l'emprunteur emploie le bien à un autre usage que celui auquel il a été destiné, ou dont il puisse résulter un dommage pour le prêteur.

## ARTICLE 3. ETAT DU BIEN

L'emprunteur déclare connaître le bien prêté. Il prendra ce bien dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance, sans recours contre le prêteur.

Soit :

Les parties ont dressé le ....., un état des lieux contradictoire dont l'exemplaire original est annexé au présent contrat.

L'état des lieux constate avec précision :

- l'état des terres [et des bâtiments] ainsi que leur degré d'entretien ;
- les surfaces et la localisation des prairies permanentes ;
- les surfaces, la localisation et l'état des éléments fixes du paysage : haies, arbres épars, alignement d'arbres, talus, bosquets, arbres fruitiers et pré-verger, mares, étangs, muret de pierres ... ;
- les bois.

Soit :

Un état des lieux sera dressé contradictoirement à frais communs (ou : aux frais de .....) dans les trois mois de l'entrée dans les lieux. Il y sera procédé par M. ...., expert, qui convoquera les parties .....

Soit :

A défaut d'état des lieux, l'emprunteur sera présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouvera à la fin de l'occupation.

## ARTICLE 4. DUREE DU BAIL ET RESILIATION

Soit :

Le présent prêt à usage prend cours le ..... pour une durée de ..... années, pour expirer le .....

En l'absence de préavis notifié par recommandé ..... mois avant

**Précision** : les parties décident librement de décrire plus ou moins précisément la ou les activités ; celles complémentaires à l'agriculture sont fréquentes à Bruxelles. Utile à indiquer si ces activités impliquent l'ouverture et l'accès du public, de groupes.

**Important** : le principe veut que l'emprunteur ne peut se servir du bien qu'à l'usage convenu (art. 1880 CC.).

S'il utilise le bien à une autre destination, il sera tenu de perte, même par cas fortuit (1881 CC.).

**Précision** : l'état des lieux est facultatif mais vivement recommandé pour éviter tout malentendu.

**Conseil** : ces éléments seront si possible localisés sur carte ou photo aérienne. Leur état (bon état, dégradé) sera indiqué.

**Précision** : durée déterminée ou indéterminée, librement établie entre les parties (art. 1888 CC.).



l'expiration de la période susmentionnée, le contrat sera reconduit tacitement [pour des périodes annuelles **ou** pour la même période].

**Soit :**

Le présent prêt à usage prend cours le ..... et est conclu pour période indéterminée. Il expire lorsque cesse l'activité et l'usage pour lequel le bien a été emprunté.

**Résiliation anticipée**

Le prêteur ou l'emprunteur se réserve le droit de mettre fin au contrat de manière anticipée, le ..... de chaque [préciser triennat / année / autre], moyennant préavis notifié par recommandé de minimum ..... mois [préciser : sans avoir à justifier d'un motif quelconque **ou** pour les motifs suivants : .....].

**ARTICLE 5. GRATUITE**

Le présent prêt à usage est consenti à titre gratuit.

**Dépôt de garantie**

L'emprunteur devra, à la demande du prêteur et à titre de garantie de bon usage du bien prêté, fournir dépôt de garantie agréée par celui-ci.

**ARTICLE 6. CONDITIONS DE JOUISSANCE ET ENTRETIEN**

**Engagements du prêteur**

Le prêteur mettra à la disposition de l'emprunteur le bien dans un bon état d'entretien et de réparations, pendant toute la durée du contrat.

[Le cas échéant:]

Le prêteur ne contracte aucune obligation en vertu du présent contrat. Il demeure propriétaire du bien prêté ; il en conserve également la possession ; l'emprunteur n'est qu'un simple détenteur du bien et il ne peut par conséquent prescrire par quelque laps de temps que ce soit.

Le prêteur ou son délégué aura en tous temps accès au bien prêté pour s'assurer de l'exécution correcte des obligations.

Il informera le preneur de la visite [le cas échéant : moyennant respect d'un délai de .....]

**Engagements de l'emprunteur**

L'emprunteur s'oblige, sous peine de dommages et intérêts s'il y a lieu, à veiller en bon père de famille à la **garde** et à la **conservation** du bien prêté. Il l'utilisera suivant la destination convenue à l'article 2 du présent contrat, et ce conformément à la nature des lieux, dans le respect de la législation et du droit des tiers.

L'emprunteur est tenu d'**entretenir** le bien, effectuer les petites **réparations** et **maintenir en bon état** les éléments, naturels ou non, existants [le cas échéant : et identifié dans l'état des lieux].

Il s'agit notamment [à préciser] : ..... des haies, chemins, buissons et arbres, fossés, cours d'eau non navigables traversant ou bordant l'exploitation, rigoles, puits et fosses, clôtures et tous autres accessoires et ouvrages servant l'exploitation.

L'emprunteur s'engage à assurer la **surveillance** et l'exploitation consciencieuse du bien. Il prendra notamment toutes mesures visant à éviter les réclamations de la part de **riverains**, que ce soit du fait de sa

**Facultatif**, surtout utile pour les commodats de longue durée  
Prévoir de préférence un préavis afin que l'agriculteur puisse « se retourner », et s'assurer que la durée de préavis soit soutenable pour son activité.

**Important** : la gratuité étant une **condition essentielle** du contrat, il est primordial de l'inscrire expressément dans le contrat.  
**Art. 1876 CC.**

**Précision, choix à opérer** :  
S'il est fortement recommandé de prévoir des conditions de jouissance / engagements des parties, les présentes prescriptions sont des propositions, à sélectionner et adapter à chaque cas d'espèce.

**Précision** : la notion de bon père de famille est explicitement, inscrite pour le commodat à l'**art. 1880 CC.** qui prévoit le cas échéant des dommages et intérêts.

**Conseil** : utile en cas d'activité agricole directement intégrée au tissu urbain ou à proximité de



propre occupation ou par le fait de tiers.

Le prêteur ne peut en aucun cas être tenu responsable des vols, dommages, ou tout autre risque et actes délictueux qui surviendraient [le cas échéant, préciser : tel que ..... (nuisances sonores, charroi, état de propreté, dénaturation du paysage, prolifération d'espèces invasives, parasites, odeurs ...)

Aucun dispositif ne peut être installé sur le terrain sans l'autorisation écrite et préalable du prêteur. L'emprunteur s'engage à obtenir, le cas échéant, les **permis nécessaires**.

L'emprunteur sera tenu de **restituer le bien** dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

Dans le cas d'espèce, on entend par :

- « état d'assolement » : .....

- « état de fertilité » .....

- « état de propreté » : .....

et notamment l'absence de plantes invasive et l'absence de métaux lourds.

Si ces clauses ne sont pas respectées, le dommage du prêteur est présumé.

#### **Clauses environnementales**

L'emprunteur s'engage à utiliser le bien loué selon des techniques et pratiques respectueuses de la qualité des sols et des ressources naturelles, de la qualité des paysages et de la biodiversité.

Les parties s'accordent sur le respect, dans l'exploitation du bien loué, des clauses environnementales décrites en annexe du présent bail.

[le cas échéant :

#### **Conditions liées à la situation du bien**

Les parties s'accordent, en raison de la situation du bien en [préciser : site classé / statut protégé de réserve naturelle / zone forestière / zone Natura 2000 / ... le cas échéant soumis à un plan de gestion] sur les conditions suivantes :

### **ARTICLE 9. ASSURANCES**

L'emprunteur assurera à sa charge contre tous risques, en particulier l'incendie, la foudre et les explosions, pour leur pleine valeur, le [préciser : terrain mobilier, bétail, matériel et récolte], de même que le risque locatif pour tout le bien prêté, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il devra maintenir le bien constamment assuré en justifiant du paiement des primes à toute demande du prêteur, par la production de la police et des quittances des primes.

### **ARTICLE 10 IMPOTS, TAXES ET FRAIS**

**Soit :**

Le prêteur supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférentes au bien prêté.

zones habitées, a fortiori avec des riverains méfiants.

**Précision :** inspiré du bail rural environnemental français, conseillé en vue de favoriser une utilisation écologique et durable des terres.



L'emprunteur supportera les taxes et charges relatives à la jouissance du bien prêté, de même que les majorations d'impôts et de primes d'assurance dues à la suite de constructions, ouvrages ou plantations faits par lui sur le bien prêté.

**Soit :**

Le précompte immobilier **et/ou** toutes autres taxes pouvant grever le bien prêté seront à charge de l'emprunteur.

Les frais de l'éventuelle expertise de sortie seront aussi supportés par l'emprunteur. Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que la délivrance d'une éventuelle grosse, sont à charge de l'emprunteur.

### **ARTICLE 13. TRANSMISSION DU CONTRAT**

#### **Cession et sous-location**

**Soit :**

L'emprunteur ne pourra en aucun cas céder son droit d'occupation, en tout ou en partie, ou sous-louer en tout ou en partie.

**Soit :**

L'emprunteur ne pourra céder son droit d'occupation, en tout ou en partie, ou sous-louer en tout ou en partie que moyennant une autorisation expresse, préalable et écrite du bailleur].

**[Le cas échéant :**

#### **Décès du preneur ou de l'emprunteur**

Le présent contrat est conclue exclusivement entre les parties soussignées ; il est expressément stipulé que les engagements qui se forment par le commodat ne passent pas aux héritiers du prêteurs, ni de l'emprunteur.

### **ARTICLE 11 USURPATIONS**

L'emprunteur sera tenu, sous peine de tous dommages-intérêts et dépens, d'avertir le prêteur, dans un délai de ..... jours, des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués.

### **ARTICLE 12 SERVITUDES**

L'emprunteur s'opposera à la prescription des servitudes actives, comme à la constitution de servitudes nouvelles en veillant à en avertir le prêteur.

Il supportera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes.

### **ARTICLE 14. MISE EN VENTE ET VENTE DU BIEN**

En cas de mise en vente du bien prêté, le prêteur en informera l'emprunteur afin qu'il puisse remettre une offre dans un délai de [préciser : ..... semaines.

Si l'offre de l'emprunteur n'est pas acceptée ou s'il ne remet pas offre, l'emprunteur devra laisser apposer des affiches aux endroits les plus propices, et laisser visiter le bien loués, aux jours et heures suivants [préciser .....], fois par mois (ou : à convenir , ou à défaut, à fixer par le juge de paix).

Après la vente, le contrat de commodat prend fin automatiquement.

**Réserve :** si montant du précompte immobilier s'approche de celui du fermage, cette clause soumet le contrat au risque de requalification en bail à ferme (étant donné le principe de gratuité propre au commodat)

**Important :** le commodat est un conclu « Intuitu personae » ; en pratique, un lien (étroit) existe souvent entre les parties.

**Conseil :** si ce lien n'est pas (encore) créés, les cessions / sous-locations seront de préférence exclues.

**Précision :** l'art. 1879 CC prévoit la poursuite du commodat tant par les héritiers du prêteur que de l'emprunteur et prévoit la possibilité d'y déroger également. Il faut alors l'inscrire expressément dans le contrat.

**Précision :** le contrat étant conclu intuitu personae, il est impossible

[Le cas échéant :

**ARTICLE 16. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les emprunteurs seront tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du prêteur de toutes les obligations dérivant du présent contrat et seront solidairement responsables.

Fait à .....

En autant d'exemplaires originaux que de parties

Le prêteur\*

L'emprunteur\*

\* Nom, prénom, signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et approuvé »

d'engager le nouvel acquéreur.

**Précision** : la responsabilité solidaire entre des emprunteurs conjoints est prévue par l'**art. 1887 CC.**



## PROPOSITION D'ANNEXES AU CONTRAT DE COMMODAT

**ANNEXE 1 - Plan(s) de situation du bien (par ex. plan cadastral)- d'implantation du site**

**ANNEXE 2 - Etat des lieux**

**ANNEXE 3 – clauses environnementales**

proposition la plus large de clauses, basées sur la pratique du bail rural environnemental français  
A adapter à chaque cas d'espèce

### Clauses environnementales générales

- En tenant compte du type de sol, du climat et de la géographie en général, l'emprunteur s'engage à mettre en place des pratiques agricoles qui favorisent :
  - Le maintien, voire l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion ;
  - Le maintien, voir l'amélioration de la biodiversité (diversité des habitats et des espèces) ;
  - la protection des ressources en eau superficielles et souterraines.Ces différentes pratiques seront établies d'un commun accord sur la base d'une analyse des enjeux environnementaux et des techniques adaptées au système de production.
- Interdiction de recourir à des produits phytosanitaires, et (ou limitation) de fertilisants minéraux non autorisé en agriculture biologique.
- Interdiction de détruire ou de drainer les prairies permanentes, sauf accord préalable dans le cas d'une nécessité urgente de régénération d'une prairie.
- Interdiction de détruire ou d'arracher les arbres épars, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets, les arbres fruitiers de haute tige, les mares, les étangs, les murets de pierre, sauf accord préalable. Concernant l'entretien de ces éléments il respectera les usages locaux à caractère agricole ou tout autre document de gestion établi pour sa zone.
- Concernant les grandes cultures, mise en place d'une rotation minimale de 4 ans et introduction d'au moins 15 à 25% de légumineuses fourragères ou à graines dans celle-ci sur la durée de la rotation.
- Conduite des cultures suivant le cahier des charges de l'Agriculture Biologique et certification des productions concernées par le bien donné en prêt (réserve : veiller néanmoins à éviter que l'introduction de cette clause n'ait pour effet d'exclure l'agriculture raisonnée qui respecte les principes de l'agro-écologie).

### Clauses environnementales particulières

- Choix de techniques de travail du sol préservant sa structure et perturbant le moins possible sa biodiversité (vers de terre, micro-organismes). Celles-ci seront réalisées dans des conditions d'humidité du sol optimales (sol réessuyé) limitant les phénomènes de tassement et de compaction. Le labours est à proscrire.
- Maintien d'une couverture quasi permanente du sol en veillant à l'implantation de cultures intercalaires (couverts environnementaux) pour éviter l'érosion hydrique et les risques de contamination des eaux et si possible de semis sous couverts. Cela concerne notamment les cultures permanentes comme l'arboriculture.
- Restitution de la matière organique au sol via les résidus de culture, les cultures intercalaires, le fumier ou de matière exogène (compost, bois raméal fragmenté, ...), préférentiellement de

*l'exploitation ou de provenance locale.*

- *Création de nouveaux dispositifs agro-écologiques permanents (haies, fruitiers, jachère florales, bandes enherbées, ...) pour accroître leur surface et assurer un maillage autour les parcelles, favoriser les auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion jusqu'à atteindre un seuil fixé de % de la surface de la parcelle.*
- *La tailles des parcelles ne devra pas excéder 2 ha. En cas de grandes parcelles préexistantes, les dispositifs agro-écologiques permanents seront installées pour délimiter le nouveau parcelles. .*
- *Favoriser le mélange d'espèces au niveau des parcelles de grande culture : méteil, association céréales/légumineuses, mélange de variétés, prairies temporaires multi-espèces, culture sous couvert, agroforesterie.*

**[Éventuellement:]**

- *Un cahier des charges, joint en annexe au présent contrat, détaille les travaux et pratiques que le preneur doit mener à bien en vue du respect de ses responsabilités environnementales.*
- *Evaluation :le concédant établira avec l'emprunteur, à une/des date/s convenue/s entre les parties, un bilan [le cas échéant:] régulier des pratiques agronomiques mises en œuvre pour respecter les clauses ci-dessus. Celui-ci pourra être effectué au travers de la réalisation d'un diagnostic et d'une visite des parcelles. L'emprunteur s'engage à fournir les éléments nécessaires à l'évaluation des progrès effectués et des difficultés rencontrées.*

**NE** : *la mise en place d'une évaluation peut nécessiter la définition d'indicateurs plus précis, permettant d'évaluer le respect des clauses susmentionnées (notamment en ce qui concerne la biodiversité, la protection des ressources en eau ...).*



# CONCESSION DE TERRES AGRICOLES

## GUIDELINES POUR ELABORER UN CAHIER DES CHARGES

Le secteur public propriétaire de terres dispose d'un moyen, supplémentaire aux 6 autres formules présentées dans le guide de rédaction, pour affecter leur bien à un projet agricole : la concession.

### POURQUOI UNE CONCESSION ?

Il s'agit d'un mode contractuel innovant en ce domaine ; néanmoins les concessions de services et travaux bénéficient de nombreux **exemples pratiques dans des secteurs connexes** qui touchent, tout comme l'agriculture durable, à la **qualité de vie** des citoyens et à l'**intérêt général** (on pense par exemple aux concessions pour l'aménagement d'équipements sportifs, pour la création d'un parking, pour la gestion des déchets ...).

Dans le domaine de l'agriculture urbaine, la concession a l'avantage de créer une forme de **partenariat public-privé**, entre l'institution propriétaire et le porteur de projet agricole. Contrairement à des contrats plus rigides (le bail à ferme en particulier), les parties ont ici toutes les marges de manœuvre pour s'accorder sur les conditions d'un projet de production durable, locale, respectueuse de la terre et au bénéfice de tous.

Elle permet d'associer, pour des projets se développant sur des terres et/ou bâtiments agricoles publics, le **savoir-faire** de partenaires privés, une **expertise** technique spécifique complémentaire à celle de l'institution, mais aussi des **moyens** matériels ou financiers si nécessaire.

### ET EN PRATIQUE ?

Deux exemples en Flandre montrent l'utilisation du mécanisme dans le contexte même de projets s'appuyant sur l'agriculture : il s'agit de

#### La ferme urbaine à Turnhout :

Concession pour 5 ans (+ 2 ans), créant un partenariat entre la Commune et, le CPAS – propriétaires du terrain – et la vzw De Troef.

Cet atelier protégé développe un projet de maraîchage en auto-récolte (+ obligations diverses, notamment mise en location de salles, élevage de petits animaux de ferme, accueil de groupes scolaires)

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



#### Le projet Talander à Arendonk :

Concession pour 15 ans, créant un partenariat entre l'ANB (Agenschap voor Natuur en Bos) propriétaire du terrain et Talander.

Ce centre d'accueil pour handicapés mentaux développe plusieurs initiatives complémentaires à leur mission – potagers, produits régionaux, boulangerie fleurs en auto-cueillette, location de salles ...

<http://www.talander.be>



## DEUX TYPES DE CONCESSIONS

On distingue la concession domaniale, portant sur une parcelle du domaine public, et la concession de travaux ou de services, portant sur le domaine privé d'un pouvoir public.

### La concession domaniale

La concession domaniale est un contrat administratif par lequel l'autorité publique concédante accorde une autorisation domaniale, un droit d'utilisation privative du domaine public.<sup>1</sup>

Ce contrat octroie à un usager déterminé la faculté d'occuper une portion délimitée du domaine public, à titre privatif ou exclusif, mais de façon précaire et révocable et généralement moyennant le paiement d'une redevance.

S'agissant de parcelles affectées à l'usage de tous (on pense en particulier aux parcs publics, places, voiries), le déploiement de l'activité agricole, en tout à titre professionnel et dans une perspective de viabilité long terme, s'envisage assez difficilement sur le domaine public.

### La concession de travaux ou de services

La concession de travaux ou de services est un contrat conclu entre un ou plusieurs opérateurs (= ici le porteur de projet agricole) et un ou plusieurs adjudicateurs (= ici le pouvoir public propriétaire du terrain), ayant pour objet l'exécution de travaux ou de services et en vertu duquel l'opérateur gère et exploite une partie déterminée du domaine privé.

Via le mécanisme de la concession, le pouvoir public délègue à un opérateur privé la réalisation et la prise en gestion d'un service d'intérêt public – ici celui de produire une alimentation saine, locale et durable ; cet opérateur a le droit d'exploiter et de percevoir les recettes tirées du service presté, mais encourt également les risques de l'exploitation.

## UN CAHIER DES CHARGES COMME BASE DE RELATION

Le pouvoir public procédera **par voie de soumission**, sur base d'un cahier des charges qui définira la procédure de sélection et les conditions de la concession. Au terme de la sélection, la terre sera attribuée au soumissionnaire le plus offrant.

Le cahier des charges constitue donc le cadre de départ, que l'institution souhaitera plus ou moins précis selon les données de chaque cas de figure : configuration du terrain, caractère expérimental ou non du projet, durée, complexité du projet à mettre en place, travaux préalables ...

**Base légale** : à l'heure actuelle, les concessions domaniales et de services échappent à l'application de la réglementation sur les marchés publics ; cependant les **principes d'égalité, de transparence et de non-discrimination**, issus du Traité de l'Union européenne, s'appliquent. (en vertu d'un Arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE 7.12.2000). NB : cette question est de nature à évoluer prochainement, avec la transposition des directives européennes 2014/23/UE, 2014/24/UE et 2014/25/UE.

---

<sup>1</sup> D. Déom, P-Y Erneux, D. Lagasse, M. Pâques, *Domaine public, domaine privé, bien des pouvoirs publics – Droit public et administratif*, Rép. Not., T. XIB, L. VII, éd. 2008, p. 204



## CONSEILS POUR LA REDACTION D'UN CAHIER DES CHARGES

### AVERTISSEMENT PREALABLE

Les conseils ci-après sont proposés librement aux pouvoirs publics par l'asbl Terre-en-vue, afin de guider les administrations dans la rédaction de leurs cahier des charges pour la **concession de service public**.

S'inscrivant dans le modèle de cahier des charges utilisés à ce jour par les pouvoirs publics, ces conseils sont néanmoins non exhaustifs et ne traitent pas de l'ensemble des aspects des cahiers des charges. Ils constituent des points d'attention utiles à prendre en compte spécifiquement pour l'attribution du droit d'exploitation de terres et/ou bâtiments agricoles.

Le modèle de la concession est le résultat d'une recherche innovante, la première en matière de formalisation de l'accès à la terre. La mise en pratique mènera certainement à de nouvelles questions, qui pourraient à leur tour faire évoluer ce mode contractuel.

L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'usage et du contenu des indications présentées. Celles-ci sont disponibles à titre informatif et ne constituent pas un avis juridique circonstancié. Il est entendu qu'il conviendra judicieusement de consulter un professionnel du droit pour approfondir les divers aspects propres à chaque cas de figure.

### PARTIES PRENANTES

Le **pouvoir concédant** est nécessairement une personne morale de droit public.

Le **concessionnaire** est un opérateur privé ; il peut s'agir d'un opérateur économique ou d'une association sans but lucratif.

Le concédant est libre d'imposer des conditions supplémentaires quant à la personnalité du concessionnaire – par exemple agriculteurs « nouveaux entrants », jeunes agriculteurs, entreprises d'économie sociale, entreprises de travail adapté, ...

### OBJET DE LA CONCESSION

Le concédant a intérêt à décrire avec précision,

- d'une part le **bien concerné** (localisation et caractéristiques des terres, pâtures, bâtiments ... - description la plus précise possible et état des lieux contradictoire vivement recommandé, à établir une fois la concession attribuée) ;
- d'autre part la **destination** et les **attendus du projet** au niveau cultural, économique, environnemental mais aussi social.  
Notamment en terme d'agriculture urbaine et durable, de circuit court, d'innovations (techniques, variétés anciennes ...), de valeurs et activités pédagogiques, d'ouverture au public (le cas échéant en prévoyant des créneaux horaire imposés par le pouvoir public)...

De même, la **description des services à exécuter** sera utilement détaillée.

### DUREE

Librement établie dans le cahier des charges. Peut donc être inférieure aux durées obligatoires des autres



modes(bail à ferme : 9 ans minimum, bail emphytéotique : 27 ans minimum)

Prévoir néanmoins une durée minimale permettant au concessionnaire de développer son projet dans de bonnes conditions de viabilité.

Minimum 5 ans conseillés.

Des options de prolongation peuvent être inscrites dès le départ, le cas échéant en précisant des conditions de prolongation.

## **PRIX**

Librement établi et réparti entre concédant et concessionnaire, tant au niveau des montants qu'au niveau des modalités, et concernant les frais et rétributions en cours de montage du projet ou durant son exploitation.

On peut imaginer :

La mise à disposition, par le concédant, d'un terrain et/ou bâtiments dans un état propre à l'exploitation (investissements pris en charge par le concédant), ou au contraire la prise en charge par le concessionnaire des frais des aménagements.

Modalités d'apports financiers pour le concessionnaire : peuvent être prévues dans le cahier des charges - par exemple et assez logiquement via le résultat d'exploitation du service (redevance perçue auprès des usagers, mise en location de locaux, vente de produits ...).

Seront en général pris en charge par le concessionnaire, les frais d'entretien, impôts, taxes et charges diverses.

## **CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA CONCESSION**

Parmi les différents critères d'attribution, celui de la qualité du projet, l'approche, la vision et la finalité, doivent être prépondérants (selon les différents critères environnementaux, sociaux, d'économie solidaire et durable). Une pondération supplémentaire peut être accordée à tout soumissionnaire qui fait preuve de créativité, originalité dans la démarche.

Le fait de prévoir une **visite des lieux (individuelle) obligatoire** est un moyen de créer un contact avec les soumissionnaires dès la phase de lancement, avant même dépôt des offres.

Une **phase de négociations**, après dépôt des offres, peut également être prévue (précisions, compléments, améliorations...).

## **CONDITIONS D'EXPLOITATION**

Ces conditions et modalités d'exécution de la concession seront établies par le concédant et à contresigner, après désignation, par le concessionnaire ayant remis offre la plus intéressante au regard des critères d'attribution. Les conditions et modalités d'exécution seront jointes en annexe du cahier des charges (dont elles font partie intégrante).

Ces conditions pourront établir le mécanisme de suivi et d'évaluation du projet par le concédant.

C'est dans ces conditions que pourront également être inscrites, notamment, les clauses en cas de non respect par le concessionnaire de ses obligations (indemnités, rupture).



# CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE TYPE

## NOTICE EXPLICATIVE

*Le présent modèle de convention d'occupation précaire est proposé librement aux parties prenantes par l'asbl Terre-en-Vue. L'objectif : faciliter la mise à disposition des terres agricoles, même dans des conditions de court terme ou de précarité, par la formulation de contrats équitables et assurant un bon équilibre entre les droits et les obligations des deux parties. Et ce en vue d'une production agricole durable respectueuse de la terre.*

*Ce type de convention n'est soumis à aucune forme particulière et il n'existe **pas de réglementation** en la matière. Ce mode contractuel est issu de la pratique et défini par la jurisprudence. Le caractère précaire est justifié par un motif, en vertu duquel le propriétaire souhaite pouvoir disposer de son bien à tout moment.*

*Le modèle comprend différentes options de rédaction (indiquées en [vert] et, en marge du modèle, des références à la législation ou mention importantes (en rouge), des **précisions** et des **conseils** de rédaction.*

### Avertissement :

*Etant donné l'absence de fondement légal, les conventions d'occupation précaire conclues pour des terres agricoles risquent d'autant plus, en cas de contestation, d'être requalifiée en bail à ferme - régi par une loi impérative (-> pour plus d'informations à ce sujet, consultez le guide de rédaction ainsi que le modèle de bail à ferme).*

*Le modèle de convention est formulé dans le respect de la pratique et de la jurisprudence accessibles au 01/09/2016.*

*Il est le résultat d'une recherche innovante, la première en matière de formalisation de l'accès à la terre. Son utilisation mènera certainement à de nouvelles questions, qui pourraient à leur tour le faire évoluer.*

*L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'usage et du contenu du modèle présenté. Celui-ci est disponible à titre informatif ; il ne constitue pas un avis juridique circonstancié et ne dispense pas l'utilisateur de la consultation d'un professionnel du droit. La reproduction est autorisée et recommandée, pour autant que l'intégralité des consignes soit respectée.*

## DANS QUELS CAS L'UTILISER ?

*Pour le porteur de projet agricole, la convention d'occupation précaire est un **mode fragile d'accès** à la terre, qui limite ses capacités de développer un projet à long terme et d'effectuer des investissements (sauf éventuellement rapport de confiance et garanties informelles de la part du propriétaire). Ce droit d'accès peut en effet lui être retiré à tout moment dès que le propriétaire entend réaliser l'événement ou le motif.*

*La convention précaire sera choisie par le **propriétaire** lorsque celui-ci a **pour le terrain une intention, un projet** - de vente, de développement, etc. - c'est-à-dire un motif qui justifie la précarité. Le maintien sur le site d'une exploitation agricole est de nature à entraver les intentions du propriétaire, .*



## ENTRE LES SOUSSIGNES

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
Domicilié / établi.....  
**dénommés ci-après "le propriétaire" / "le gestionnaire";**

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
**dénommés ci-après "l'occupant".**

**Conseil** : bail nécessairement écrit (et enregistré), afin d'y inscrire les motifs et conditions de l'occupation précaire (et éviter la requalification en bail à ferme).

**Important** : ne pas utiliser les termes « bailleur » et « locataires », propres au bail.

**Précisions** : les parties peuvent être des personnes physiques ou morales.

Il peut s'agir, tant pour le propriétaire que pour l'occupant, d'une ou plusieurs personnes.

## **IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

La présente convention est consentie au motif et dans le contexte suivant :

.....

### **[Par exemple :**

- Le terrain visé est destiné à un projet de construction, à un projet d'aménagement d'un espace récréatif
- le propriétaire est actuellement mis en vente / a l'intention de vendre le bien à moyen terme
- Le terrain est visé par une procédure d'expropriation
- etc.

### **[le cas échéant**

L'objectif poursuivi pour les parcelles concernées par la présente convention est.....

### **[Par exemple :**

- de maintenir les parcelles à l'état herbeux uniquement dans un but de protection d'espèces et d'habitats naturels.(ex. des conventions établies Natagora pour leurs terrains situés en réserve naturelle / zone Natura 2000 ;)
- Valoriser le bien et le maintenir dans un état paysager, de propreté et d'entretien agréant le voisinage.
- Etc

### **Qualification**

Compte tenu des circonstances particulières, l'occupant reconnaît la portée précaire du droit d'occupation du bien qui lui est concédé. Ledit droit est expressément soustrait à la législation applicable en matière de bail à ferme.

**Important** : il est essentiel de justifier le caractère précaire par un motif, un événement spécifique et connu,

**Vivement recommandé** que le motif justifiant la convention soit avéré, objectif et clairement indiqué en préalable.

**Précision** : il est utile d'indiquer expressément la non application des dispositions impératives de la LBF. Mais la seule volonté de les contourner, même inscrite dans la convention, ne suffit pas à éviter la requalification. Elle ne peut constituer la seule motivation de la conclusion de ce type de convention. (Cass. 17.03.1972)

## **CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> OBJET DE LA CONVENTION**

Le soussigné .....déclare céder l'usage à titre précaire au soussigné ....., qui accepte, le bien ci-après décrit :

= Désignation du bien, à préciser



Commune de .....

Sis....., comprenant [préciser : terres, pâtures, bâtiments, mode d'accès ...].

**Conseil** : veiller à une description la plus précise du bien, sa situation, contenance et références cadastrales.

D'une contenance totale de ..... suivant relevé cadastral détaillé ci-après et conformément au plan annexé au présent bail :

Un plan en annexe facilite la description.

Parcelle 1. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... ,

n°..... ;

Parcelle 2. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... ,

n°..... ;

Parcelle 3. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... ,

n°..... ;

Etc.

## ARTICLE 2. DESTINATION

Le bien est mis à disposition aux fins de [préciser : .....(culture, maraîchage, élevage, verger, ...)]

**Précision** : les parties décident librement de décrire plus ou moins précisément la ou les activités.

**Conseil** : celles complémentaires à l'agriculture sont fréquentes à Bruxelles ; utile à indiquer si ces activités impliquent l'ouverture et l'accès du public, de groupes.

[le cas échéant :]

A titre accessoire, le bien est en outre destiné à .....

[préciser : ..... (visites pédagogiques, animations pour adultes ou enfants, auto-cueillette ...)]

La destination ne pourra être modifiée sans l'accord écrit et préalable du propriétaire.

[Le cas échéant :

Toute modification entraîne automatiquement et sans préavis la résiliation de la convention.

[Ou, formule plus souple :]

Le propriétaire a la faculté de faire résilier la convention si l'occupant emploie le bien à un autre usage que celui auquel il a été destiné, ou dont il puisse résulter un dommage pour le propriétaire.

## ARTICLE 3. ETAT DU BIEN

L'occupant déclare connaître le bien mis à disposition. Il prendra ce bien dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance, sans recours contre le propriétaire.

**Soit** :

Les parties ont dressé le ....., un état des lieux contradictoire dont l'exemplaire original est annexé à la présente convention.

**Conseil** : l'utilité d'établir ou non un état des lieux dépendra notamment de la durée plus ou moins longue / du caractère plus ou moins transitoire de l'occupation précaire.

**Soit** :

Un état des lieux pourra être dressé à la simple demande du propriétaire.

**Soit** :

Le propriétaire / l'occupant dispense expressément le propriétaire / l'occupant de faire dresser un état des lieux.

## ARTICLE 4. DUREE ET FIN DE LA CONVENTION



L'occupation prend cours le .....

**Soit :**

Elle prend fin dès que le motif pour lequel la convention a été conclue est réalisé ou par résiliation.

**Soit :**

La convention est conclue pour une période déterminée se terminant le .....

Elle ne pourra en aucun cas être reconduite tacitement.

**ou**

Elle pourra être reconduite tacitement, pour des périodes successives de ..... mois / ans.

**le cas échéant :** Les parties conviennent d'une évaluation de l'occupation au terme de chaque période, en vue de sa reconduction.

### **Résiliation**

La convention, vu sa nature précaire, pourra être révocable en tout temps avant la date convenue par l'une ou l'autre partie, sans que le propriétaire ou l'occupant ne doive justifier d'un quelconque motif et sans que l'occupant ne puisse prétendre à une indemnité.

La convention pourra être révoquée en tout ou en partie.

L'occupant ou le propriétaire résiliera la convention moyennant le respect d'un préavis de ..... mois adressé par lettre recommandée, **le cas échéant :** prolongé jusqu'à **[préciser :** enlèvement de la récolte croissante / jusqu'à la fin de la saison herbagère / etc.].

Si l'occupant manque gravement à ses obligations, le propriétaire peut immédiatement mettre un terme à l'occupation, sans préavis et sans indemnité.

### **Décès du propriétaire ou de l'occupant**

En cas de décès d'une des deux parties, l'autre partie se réserve le droit de mettre fin à l'occupation précaire, moyennant le respect d'un préavis tel que susmentionné.

## **ARTICLE 5. PRIX ET CHARGES**

**Soit :**

L'occupation est tolérée à titre gratuit.

**Soit :**

L'occupant s'engage à payer, en contrepartie du droit d'occupation, une indemnité qui s'élève à .....€ semaine/mois/semestre/an.

**ou**

L'occupant s'engage à livrer, à titre d'indemnité, un part correspondant à ..... de la production de .....

L'indemnité est payable/délivrable à terme échu ou anticipativement, par versement au compte n° ..... ou de toute autre manière que le propriétaire indiquera.

Le montant est indexé automatiquement chaque année sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation, sans qu'une notification préalable ne soit requise.

**Précision :** les parties ont la liberté de choisir une durée déterminée et limitée (même avant réalisation du motif), assortie ou non de conditions.

**Conseil :** en cas de prolongations, celles-ci seront de préférence de courtes durées

**Précision :** la révocation *Ad nutum*, c'est-à-dire le droit pour le propriétaire de disposer à tout moment du bien constitue l'essence de l'occupation précaire.

**Conseil :** le préavis sera de préférence de courte durée, vu la nature précaire, mais la durée doit permettre au minimum à l'agriculteur de ne pas perdre la production, de démonter, évacuer, stocker le matériel / infrastructures, de déménager les animaux ...

**Attention :** la convention peut être gratuite ou payante, mais les paiements sont de nature à rendre la convention assimilable à un bail (= requalification).

**Conseils :** prévoir un montant ne dépassant pas le prix usuel (fermage), une rétribution en nature (part de production). Proscrire les termes « fermage », « loyer ».

### Dépôt de garantie

L'occupant devra, [endéans [préciser]..... jours suivant la conclusion de la convention] ou [à la demande du propriétaire], fournir dépôt de garantie agréé par celui-ci.

**Conseil** : utile notamment pour se prémunir en cas de dégradations, éventuels dommages.

## ARTICLE 6. CONDITIONS DE JOUISSANCE ET ENTRETIEN

### Engagements du propriétaire

Le propriétaire s'engage à mettre à disposition de l'occupant le bien dans un bon état d'entretien et de réparations et à lui en assurer la libre jouissance.

**Précision, choix à opérer** : S'il est fortement recommandé de prévoir des conditions de jouissance / engagements des parties, les présentes prescriptions sont des propositions, à sélectionner et adapter à chaque cas d'espèce.

Le propriétaire ainsi que ses mandataires, architectes, entrepreneurs, etc., auront en tous temps accès au bien pour visiter et s'assurer de l'exécution correcte des obligations.

Il informera le preneur de la visite [le cas échéant : moyennant respect d'un délai de .....]

### Engagement de l'occupant

L'occupant s'oblige, sous peine de dommages et intérêts s'il y a lieu, à veiller en bon père de famille à la **garde** et à la **conservation** du bien prêté. Il l'utilisera suivant la destination convenue à l'article 2 de la présente convention, et ce conformément à la nature des lieux, dans le respect de la législation et du droit des tiers.

La notion de « bon père de famille » renvoie à l'application de l'art. 1382 CC.

L'occupant est tenu **d'entretenir** le bien et **maintenir en bon état** les éléments, naturels ou non, existants [le cas échéant : et identifié dans l'état des lieux].

Il s'agit notamment [à préciser] :

( .....  
des haies, chemins, buissons et arbres, fossés, cours d'eau non navigables traversant ou bordant l'exploitation, rigoles, puits et fosses, clôtures et tous autres accessoires et ouvrages servant l'exploitation.)

L'occupant s'engage à assurer la **surveillance** et l'exploitation consciencieuse du bien. Il prendra notamment toutes mesures visant à éviter les réclamations de la part de **riverains**, que ce soit du fait de sa propre occupation ou par le fait de tiers.

**Conseil** : utile en cas d'activité agricole directement intégrée au tissu urbain ou à proximité de zones habitées, a fortiori avec des riverains méfiants.

Le propriétaire ne peut en aucun cas être tenu responsable des vols, dommages ou autres actes délictueux qui surviendraient [le cas échéant, préciser : tel que .....  
(nuisances sonores, charroi, état de propreté, dénaturation du paysage, prolifération d'espèces invasives, parasites, odeurs ...)

Aucun dispositif ne peut être installé sur le terrain sans l'autorisation écrite et préalable du propriétaire. L'occupant s'engage à obtenir, le cas échéant, les **permis nécessaires**.

Il **restituera** le bien en parfait état au terme de l'occupation.

Si ces clauses ne sont pas respectées, le dommage du prêteur est présumé.

### Clauses environnementales

L'occupant s'engage à utiliser le bien selon des techniques et pratiques respectueuses de la qualité des sols et des ressources

**Précision** : inspiré du bail environnemental français, conseillé en vue de favoriser une utilisation écologique et durable



naturelles, de la qualité des paysages et de la biodiversité.

des terres.

Les parties s'accordent sur le respect des clauses environnementales décrites en annexe de la présente convention.

**[le cas échéant] :**

#### **Conditions liées à la situation du bien**

Les parties s'accordent, en raison de la situation du bien en **[préciser] :** site classé / statut protégé de réserve naturelle / zone forestière / zone Natura 2000 / ... **[le cas échéant]** soumis à un plan de gestion] sur les conditions suivantes :

**Conseil :** cette caractéristique, impliquant des contraintes supplémentaires, mérite d'être indiquée ci-avant dans l'exposé préalable.

### **ARTICLE 7. ASSURANCES**

L'occupant assurera à sa charge contre tous risques, en particulier l'incendie, la foudre et les explosions, pour leur pleine valeur, le **[préciser]** terrain, mobilier, bétail, matériel et récolte], de même que le risque locatif pour tout le bien, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il devra maintenir le bien constamment assuré en justifiant du paiement des primes à toute demande du propriétaire, par la production de la police et des quittances des primes.

### **ARTICLE 8. IMPOTS ET TAXES**

Le propriétaire supportera le précompte immobilier et toutes autres impositions afférentes au bien.

L'occupant supportera les taxes et charges relatives à la jouissance du bien, de même que les majorations d'impôts et de primes d'assurance dues à la suite de constructions, ouvrages ou plantations faits par eux sur le bien.

L'occupant s'engage à rembourser au propriétaire toutes contributions, taxes ou impôts et charges dont le propriétaire serait tenu responsable pour le compte de l'occupant.

### **ARTICLE 9. CESSION ET SOUS-LOCATION**

**Soit :**

La présente convention est accordée à titre strictement personnel et ne pourra en aucun cas être cédée à quiconque, de quelque manière que ce soit.

**Conseil :** dans les conventions de courte durée (motif imminent), la cession de droit ne sera généralement pas admise.

**Soit :**

L'occupant ne pourra céder son droit d'occupation précaire, sous-louer ou prêter les lieux mis à disposition sans une autorisation expresse, préalable et écrite du propriétaire, même temporairement ou en partie et sous quelque forme que ce soit.

### **ARTICLE 10. USURPATIONS**

L'occupant sera tenu, sous peine de tous dommages-intérêts et dépens, d'avertir le propriétaire, dans un délai de .....jours, des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués.



## ARTICLE 11 SERVITUDES

L'occupant s'opposera à la prescription des servitudes actives, comme à la constitution de servitudes nouvelles en veillant à en avertir le propriétaire.

Il supportera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes.

**Conseil** : particulièrement utile de prévoir les conditions en cas de vente, si c'est justement l'élément objectif justifiant la précarité.

## ARTICLE 12. MISE EN VENTE

En cas de mise en vente du bien loué ou de résiliation du bail, les preneurs devront laisser apposer des affiches aux endroits les plus propices, et laisser visiter les biens loués, aux jours et heures suivants [préciser] ....., fois par mois (ou : à convenir, ou à défaut, à fixer par le juge de paix).

Fait à .....

En autant d'exemplaires originaux que de parties,

Le propriétaire\*

L'occupant\*

\* Nom, prénom, signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et approuvé »

## **PROPOSITION D'ANNEXES AU BAIL A FERME**

**ANNEXE 1 - Plan(s) de situation du bien (par ex. plan cadastral)- d'implantation du site**

**ANNEXE 2 - Etat des lieux**

**ANNEXE 3 – clauses environnementales**

**proposition la plus large de clauses basées sur la pratique du bail rural environnemental français  
A adapter à chaque cas d'espèce**

### Clauses environnementales générales

- *En tenant compte du type de sol, du climat et de la géographie en général, l'occupant s'engage à mettre en place des pratiques agricoles qui favorisent :*
  - *Le maintien, voire l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion ;*
  - *Le maintien, voir l'amélioration de la biodiversité (diversité des habitats et des espèces) ;*
  - *la protection des ressources en eau superficielles et souterraines.**Ces différentes pratiques seront établies d'un commun accord sur la base d'une analyse des enjeux environnementaux et des techniques adaptées au système de production.*

- *Interdiction de recourir à des produits phytosanitaires, et (ou limitation) de fertilisants minéraux non autorisé en agriculture biologique.*
- *Interdiction de détruire ou de drainer les prairies permanentes, sauf accord préalable dans le cas d'une nécessité urgente de régénération d'une prairie.*
- *Interdiction de détruire ou d'arracher les arbres épars, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets, les arbres fruitiers de haute tige, les mares, les étangs, les murets de pierre, sauf accord préalable. Concernant l'entretien de ces éléments il respectera les usages locaux à caractère agricole ou tout autre document de gestion établi pour sa zone.*
- *Concernant les grandes cultures, mise en place d'une rotation minimale de 4 ans et introduction d'au moins 15 à 25% de légumineuses fourragères ou à graines dans celle-ci sur la durée de la rotation.*
- *Conduite des cultures suivant le cahier des charges de l'Agriculture Biologique et certification des productions concernées par le bien faisant l'objet de la convention (réserve : veiller néanmoins à éviter que l'introduction de cette clause n'ait pour effet d'exclure l'agriculture raisonnée qui respecte les principes de l'agro-écologie).*

### Clauses environnementales particulières

- *Choix de techniques de travail du sol préservant sa structure et perturbant le moins possible sa biodiversité (vers de terre, micro-organismes). Celles-ci seront réalisées dans des conditions d'humidité du sol optimales (sol réessuyé) limitant les phénomènes de tassement et de compaction. Le labours est à proscrire.*
- *Maintien d'une couverture quasi permanente du sol en veillant à l'implantation de cultures intercalaires (couverts environnementaux) pour éviter l'érosion hydrique et les risques de contamination des eaux et si possible de semis sous couverts. Cela concerne notamment les cultures permanentes comme l'arboriculture.*
- *Restitution de la matière organique au sol via les résidus de culture, les cultures intercalaires, le fumier ou de matière exogène (compost, bois raméal fragmenté, ...), préférentiellement de l'exploitation ou de provenance locale.*

- *Création de nouveaux dispositifs agro-écologiques permanents (haies, fruitiers, jachère florales, bandes enherbées, ...) pour accroître leur surface et assurer un maillage autour les parcelles, favoriser les auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion jusqu'à atteindre un seuil fixé de % de la surface de la parcelle.*
- *La tailles des parcelles ne devra pas excéder 2 ha. En cas de grandes parcelles préexistantes, les dispositifs agro-écologiques permanents seront installées pour délimiter le nouveau parcellaires. .*
- *Favoriser le mélange d'espèces au niveau des parcelles de grande culture : méteil, association céréales/légumineuses, mélange de variétés, prairies temporaires multi-espèces, culture sous couvert, agroforesterie.*

#### **Eventuellement**

- *Un cahier des charges, joint en annexe au présent contrat, détaille les travaux et pratiques que le preneur doit mener à bien en vue du respect de ses responsabilités environnementales.*
- *Evaluation : le propriétaire établira avec l'occupant, à une/des date/s convenue/s entre les parties, un bilan [le cas échéant] régulier des pratiques agronomiques mises en œuvre pour respecter les clauses ci-dessus. Celui-ci pourra être effectué au travers de la réalisation d'un diagnostic et d'une visite des parcelles. L'occupant s'engage à fournir les éléments nécessaires à l'évaluation des progrès effectués et des difficultés rencontrées.*

**NB :** *la mise en place d'une évaluation peut nécessiter la définition d'indicateurs plus précis, permettant d'évaluer le respect des clauses susmentionnées (notamment en ce qui concerne la biodiversité, la protection des ressources en eau ...).*

