

La transmission au regard de la loi sur le bail à ferme

Question 1 :

Pour la notification de vente, si il n'y a pas de vente dans l'année, le preneur peut-il à nouveau faire une cession?

Voici les termes de l'article 36bis :

« Lorsque le bailleur notifie au preneur son souhait d'aliéner un droit réel sur le ou les biens sur lesquels un contrat de bail à ferme est en cours, toute cession privilégiée intervenant dans les neuf mois suivant cette notification est inopposable au bailleur et au tiers acquéreur. Lorsque l'aliénation n'est pas réalisée dans cette période de neuf mois, le bailleur peut faire usage à nouveau du régime prévu à l'alinéa 1er, uniquement après l'expiration d'un délai de trois ans, sauf accord des parties, prenant cours à l'expiration de la période conservatoire de neuf mois prévue à l'alinéa 1er. »

Donc, oui, il peut (ce n'est pas un délai d'un an mais de 9 mois).

Question 2 :

Un petit point sur les locations à l'année ? Quels recours, quels possibilités? (échange de terre permis? Qu'est-ce qui risque de casser mon bail?)

Pour les **contrats de culture annuels**, voici les termes de l'article 2.2 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 [1 agricole]1 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; »

Pour les **échanges**, voici les termes de l'article 30 al.2 de la loi :

« Ne sont pas considérés comme des sous-locations :

1° les échanges portant sur la culture des biens loués, réalisés par les preneurs;

2° l'exploitation en commun d'un bien rural donné à bail à un des co-exploitants, si ce dernier reste seul titulaire du bail et participe activement, à titre d'occupation principale, à l'exploitation;

3° les conventions conclues dans le respect de l'article 2, 2°.

Les échanges visés à l'alinéa 3, n'affectent pas les droits et obligations, ni des preneurs ni des bailleurs.

§ 2. A peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges au sens du paragraphe 1er, alinéa 3, 1°, ainsi que les convention au sens du paragraphe 1er, alinéa 3, 3°, au moins trois mois avant lesdits échanges en précisant :

1° l'identité de toutes les parties concernées, à savoir :

a) pour les personnes physiques, leurs nom, prénom, domicile, date et lieu de naissance, état civil, leur numéro d'identification dans le registre national ou dans le registre bis de la Banque-Carrefour de la

sécurité sociale et, s'ils sont connus, le numéro de producteur et le numéro d'entreprise visé à l'article III.17 du Code de droit économique;

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

2° la date de prise en cours de ces échanges et, le cas échéant, la durée;

3° la désignation cadastrale des parcelles telle que reprise sur l'extrait de la matrice cadastrale et mentionnant à tout le moins : la commune où se situent les parcelles, la division, la section, le numéro parcellaire, la contenance ainsi que le nom de la rue ou le lieu-dit.

Le bailleur peut s'opposer aux échanges pour les motifs prévus à l'article 7, 5°, 6°, 7° et 8°, en saisissant le juge de paix dans les trois mois de la notification, à peine de déchéance.

Le juge annule les échanges s'il considère que les motifs d'opposition sont légitimes. »

Question 3 :

Bonjour, quand on est locataire suite à une cession privilégiée depuis 1994, que se passe-t-il ? Est ce un bail oral ? **non, c'est équivalent à un bail écrit dont la date de prise de cours est fixée au jour anniversaire de l'entrée en jouissance du cessionnaire.**

Question 4 :

Etant donc locataire par cession privilégiée par mon père depuis 1994, quand dois-je faire à mon tour au plus tard une cession privilégiée à mon fille? Merci

Sous réserve de ce que dira la cour constitutionnelle, il paraît prudent de faire la cession avant 2030 (1994 + 36 ans).

Question 5 :

Une cession privilégiée faite en 1990, dans les règles de la loi, peut-elle être considérée comme un bail écrit ? **oui, c'est équivalent à un bail écrit dont la date de prise de cours est fixée au jour anniversaire de l'entrée en jouissance du cessionnaire.**

Question 6 :

Si on considère la nouvelle réforme, le preneur d'un bail écrit en 1980 est donc en situation de location année après année. Son propriétaire peut donc lui reprendre les parcelles quand il le souhaite? Ou doit-il attendre la décision de la Cour constitutionnelle?

il me paraît peu probable qu'un tribunal ordonne l'expulsion sans savoir ce que dira la cour constitutionnelle.

Question 7 :

Pourriez-vous, s'il vous plait, également parler du cas de transmission à un preneur sans lien familial ? interdit pas la loi, sauf autorisation préalable et écrite du propriétaire.

Article 30 de la loi :

par dérogation à l'article 1717 du Code civil, le preneur de biens ruraux ne sous-loue pas en tout ou en partie le bien loué ou ne cède pas son bail en tout ou en partie sans l'autorisation du bailleur. Cette autorisation est, à peine de nullité, préalable à la sous-location ou à la cession et est donnée par écrit.

Question 8 :

Bonjour, quand on est locataire suite à une cession privilégiée depuis 1994, que se passe-t-il ? Est ce un bail oral :

non, c'est équivalent à un bail écrit dont la date de prise de cours est fixée au jour anniversaire de l'entrée en jouissance du cessionnaire.

Question 9 :

Quid si nous avons fait notre stage en Flandre mais que la reprise se passe en Wallonie?

Si vous parlez des conditions de capacité, peu importe le lieu de l'obtention du diplôme.

Question 10 :

Pourriez-vous, s'il vous plait, nous préciser comment la plus-value est déterminée, à partir de quels chiffres ?

Merci de circonscrire le contexte justifiant la question.