CONTRAT DE BAIL À FERME « classique » conclu sous écriture privée
et applicable à tout propriétaire public[1]

Préalable

Ce contrat est un modèle à titre indicatif. Les indications contenues dans ce modèle ne sont pas exhaustives. Il convient de toujours se référer aux dispositions suivantes dont certaines ont un caractère impératif et s'imposent donc aux parties :

- **Ancien Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme, ci-après loi sur le bail à ferme ;**
- **Décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages.**

Définitions

- **Cohabitants légaux : les cohabitants légaux au sens de l'article 1475 de l'ancien Code civil dont la cohabitation connaît une durée ininterrompue d'au moins deux ans avant la survenance des événement visés à l'article 2 bis alinéa 1er, 1° de la loi sur le bail à ferme ;**
- **Envoi : le courriel daté et signé, le recommandé postal, l'envoi par une société privée contre accusé de réception, le dépôt de l'acte contre récépissé.**

À mentionner sur toutes les annexes au présent contrat
Référence du bail : bail [nom bailleur] [nom preneur] [date prise de cours]
Prenant cours le :

[1] On entend par « propriétaire public », l'État, les Régions, les Communautés, les Provinces, les Communes et toutes autres personnes morales de droit public, au sens de l'article 18 de la loi sur le bail à ferme.

ENTRE

D'une part,

Le propriétaire public

Dénomination	……
Siège social	……
*N° de partenaire (= n° de producteur)**	……
*Numéro d'entreprise***	……
Représenté par	……
En qualité de	……

Ci-après dénommé le bailleur

Et d'autre part,

Si le preneur est une personne physique - Ajouter des lignes au besoin

Civilité	……
Nom	……
Prénom	……
Domicile	……
	……
Date de naissance	……
Lieu de naissance	……
État civil	……
N° national OU	……
N° au registre *bis* de la banque carrefour de la sécurité sociale	……
*N° de partenaire (= n° de producteur)**	……
*N° d'entreprise***	……

Si le preneur est une personne morale - Ajouter des lignes au besoin

Dénomination	……
Forme juridique	……
Siège social	……
*N° de partenaire (= n° de producteur)**	……
*Numéro d'entreprise***	……
Représenté par	……
en qualité de	……

Ci-après dénommé le preneur

** s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro de partenaire dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.*
*** Tel que visé à l'article III.17 du Code de droit économique, s'il est connu. S'il ne l'est pas au moment de la conclusion du bail, cette partie transmet ce numéro d'entreprise dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties et le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte.*

Les parties ont convenu ce qui suit :

Article 1. Affectation du bien

Le bail à ferme est consenti en vue d'une exploitation agricole. Dès lors, sont notamment interdites les exploitations de carrières, mines, sablonnières, de sylviculture, ainsi que les cultures sans sol, les cultures de sapins de Noël, et les dépôts quelconques de quelque nature que ce soit, à l'exception des dépôts de fertilisants et amendements.

Article 2. Biens loués

Le bailleur déclare donner en location sous bail à ferme au preneur les biens suivants :

Ajouter des lignes au besoin

1. Parcelles (culture ou prairie)

	Commune	Division	Section	N° parcellaire	Contenance	Rue et n° / lieu-dit	Revenu cadastral non indexé	Région agricole	Terrain à bâtir * (cocher)	Terrain à destination industrielle * (cocher)	Montant du fermage à la signature du bail
P. n°											
P. n°											
P. n°											
P. n°											
P. n°											
P. n°											
P. n°											

Montant total des fermages des biens loués (parcelles) :

* Dans le respect de l'article 6 de la loi sur le bail à ferme, le caractère à bâtir ou à destination industrielle des biens dès le début du bail peut constituer un motif de congé si les biens ont été déclarés comme tels dans le bail.

Par ailleurs, l'indemnité complémentaire visée à l'article 46 de la loi sur le bail à ferme ne sera pas due au preneur lorsque le congé portera sur des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés comme tels dans le bail.

Pour les terrains à bâtir ou à destination industrielle, précisez ceux considérés comme tels sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable :
……..
……..

2. Bâtiments

	Commune	Division	Section	N° parcellaire	Contenance	Rue et n° / lieu-dit	Revenu cadastral non indexé	Région agricole	Nombre de chambres	Équipements	Propriétaire du bâtiment	Montant du fermage à la signature du bail
B. n°												
B. n°												
B. n°												
B. n°												
B. n°												
B. n°												
B. n°												

Montant total des fermages des biens loués (bâtiments) :

Article 3. État des lieux

Un état des lieux d'entrée est dressé contradictoirement et à frais communs. Il respecte le modèle d'état des lieux prévu par l'arrêté Ministériel du 20 juin 2019[2] et est annexé au présent bail.

Cet état des lieux est établi dans les délais suivants :

- Soit avant l'entrée en jouissance du preneur ou du bénéficiaire d'une cession privilégiée, conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme. *

- Soit au cours des trois premiers mois d'occupation du preneur ou du bénéficiaire d'une cession privilégiée, conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme. *

** Biffer la mention inutile.*

[2] Arrêté ministériel du 20 juin 2019 établissant un modèle-type d'état des lieux en vertu de l'article 4 alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme

Au terme du bail, le preneur restitue les lieux loués dans un état équivalent à celui existant lors de son entrée en jouissance, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur sera présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouvera à la fin, sauf preuve contraire fournie conformément à la législation. Toutefois, cette présomption sera irréfragable pour ce qui concerne les éléments qui font l'objet du contenu minimal fixé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Article 4. Durée du bail

Le bail est consenti pour une première période d'occupation de **9 ans** (**neuf ans**) prenant cours le ……. pour se terminer le …….

À défaut de congé valable à l'issue de la première période d'occupation, le bail est prolongé de plein droit à son expiration par renouvellements successifs de 9 ans dans la limite de trois renouvellements.

Article 5. Fin du bail

Le bail prend fin de plein droit au terme du troisième renouvellement.

Si le preneur est laissé dans les lieux au terme du troisième et dernier renouvellement, le bail est reconduit tacitement d'année en année entre les mêmes parties.

À partir du moment où le bail a atteint le nombre maximal de renouvellements et entre donc dans les reconductions annuelles :

- Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir ;
- Le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits.

Article 6. Congé pour vendre

En vertu de l'article 6, § 4, de la loi sur le bail à ferme, le bailleur a la faculté de donner congé pour vendre libre de droit de bail à ferme une parcelle, un bloc de parcelles ou une partie de parcelle agricole faisant l'objet du présent contrat, décrite ci-après et indiquée sur le plan joint au présent bail :

	Commune	Division	Section	N° parcellaire	Contenance	Rue et n° / lieu-dit	Revenu cadastral non indexé	Région agricole
P n°								
P n°								
P n°								

P n°								
P n°								
P n°								
P n°								

Le congé porte uniquement sur une portion d'une superficie de maximum 2 ha ou 10% de l'ensemble de parcelles d'un seul tenant susvisées.

Le preneur doit avoir bénéficié du bail sur la superficie susvisée pendant une durée minimale de 3 ans préalablement au congé portant sur la surface concernée.

Le preneur conserve son droit de préemption sur la portion faisant l'objet de la vente.

Le bail se poursuit normalement sur les biens restants mis en location entre les parties. Les superficies et les montants du fermage sont adaptés pour tenir compte de la diminution de la superficie louée.

Article 7. Décès du preneur

En cas de décès du preneur, il appartient à ses héritiers ou ayants droit d'en informer le bailleur dans les meilleurs délais via un envoi.

Le bail continue au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé, sauf les cas mentionnés dans le présent contrat. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer. Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint ou de son cohabitant légal, ou des conjoints ou des cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, cette notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent décider de mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois minimum donné dans l'année du décès du preneur.

Le bailleur se réserve le droit de donner congé dans l'année qui suit le décès du preneur, moyennant un préavis de deux ans aux successibles de ce dernier, s'il ne laisse ni conjoint survivant, ni cohabitant légal survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint ou de son cohabitant légal, ni conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Article 8. Retrait d'un preneur

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs. Le preneur notifie son retrait au bailleur.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs, à condition d'en notifier la demande dans les six mois de la notification du retrait, à peine de déchéance.

Article 9. Montant du fermage

Le fermage est fixé au montant du fermage légal, tel que prévu par le décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. Ce montant s'obtient en multipliant le revenu cadastral non-indexé des biens loués, par le coefficient de fermage fixé annuellement par le Ministre de l'Agriculture, correspondant à la région agricole provinciale où se situent les biens. À la prise de cours du bail, le coefficient de fermage applicable aux biens loués s'élève :

- Pour les terres à : **……**
- Pour les bâtiments à : **……**

Ajouter des lignes si plusieurs coefficients sont applicables.

Le bail est consenti au montant total de fermage suivant pour la première année :
……...

Le fermage calculé ne sera pas majoré / sera majoré * comme suit, pour le deuxième et le troisième renouvellement du bail:

Renouvellement	Majoration du fermage
Deuxième renouvellement	20%
Troisième et dernier renouvellement	35%

** Biffer la mention inutile.*

Toute modification du revenu cadastral entraine, de plein droit, la modification du fermage annuel légal excepté lorsque l'augmentation du revenu cadastral résulte de la construction de bâtiments ou de l'exécution de travaux par le preneur sur le bien loué.

Clause d'indexation :

A défaut de limitation légale, le fermage sera indexé, sans mise en demeure, à la date anniversaire de prise en cours du présent bail, sur base de l'index des prix à la consommation du mois de …….. de l'année d'origine multiplié par l'index du mois de……..de l'année d'échéance.

Article 10. Modalités de paiement du fermage

Le fermage est payable en une seule fois et de manière annuelle à terme échu au plus tard à la date d'anniversaire de prise de cours du bail par virement sur le compte suivant :

IBAN : **…..……..……..……..**
Ouvert au nom de : **…….……..……**
Communication : nom du preneur + mention « fermage [année du fermage] »

** Biffer la mention inutile.*

Le fermage est exigible par le seul fait de son échéance sans qu'une sommation ou mise en demeure ne soit nécessaire. L'inexécution de paiement dans les trente jours de son échéance entraîne le paiement d'un intérêt de retard au taux légal, de plein droit et sans sommation ou mise en demeure préalable, tout mois commencé étant dû en entier, sans préjudice à l'exigibilité.

Article 11. Contribution, taxes et charges

Le bailleur supporte toutes les contributions, taxes ou autres charges quelconques mises à sa charge par la loi ou en vertu de conventions qu'il a souscrites avec des tiers.

Le preneur supporte toutes les majorations d'impôts pouvant résulter des constructions, ouvrages ou plantations faites par lui sur les biens loués.

Article 12. Cession

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la cession totale ou partielle du bail par le preneur est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 34 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut céder la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la cession, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La cession n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail. Le cessionnaire est substitué au cédant pour tous les droits et obligations du bail. Cependant, le cédant reste tenu solidairement des obligations du bail.

Article 13. Cession privilégiée

Lorsque le preneur cède la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, le bénéficiaire de la cession peut bénéficier d'une cession privilégiée.

La cession privilégiée a pour effet de faire recommencer le bail pour une première période de 9 ans qui commence à courir à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification de la cession, les autres dispositions du contrat étant maintenues. Le cédant est déchargé de toutes les obligations résultant du bail qui sont postérieures à la notification de la cession.

Les conditions suivantes doivent être respectées, tel quel prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme :

1. Le preneur notifie la cession privilégiée au bailleur maximum 3 mois après l'entrée en jouissance du cessionnaire. Cette notification mentionne les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires ;

2. Le cessionnaire est soit titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole[3], soit inscrit dans un cursus pour l'obtenir depuis un an au moins, soit exploitant agricole ou l'ayant été pendant un an au cours des cinq dernières années.

Le bailleur auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35 de la loi sur le bail à ferme, peut faire opposition au renouvellement du bail pour un des motifs prévus à l'article 37 de la loi sur le bail à ferme en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix, maximum 3 mois après la notification de la cession.

Si l'opposition est admise, la cession est nulle et non avenue.

La cession privilégiée entraînant un renouvellement du bail, les parties établiront un écrit conformément à l'article 3 de la loi sur le bail à ferme. Les parties dresseront un nouvel état des lieux.

Cet écrit est également soumis à la notification auprès de l'Observatoire du foncier agricole et à enregistrement tel que mentionné aux articles 24 et 25 du présent contrat.

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 de ce régime, 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.

Article 14. Sous-location

Sauf dans le cas mentionné ci-dessous, la sous-location des biens loués ou d'une partie de ceux-ci est interdite sans une autorisation préalable et écrite du bailleur.

Par dérogation prévue à l'article 31 de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut sous-louer la totalité du bail sans l'autorisation du bailleur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.

Dans ce cas, à peine de nullité de la sous-location, le preneur la notifie au bailleur maximum 3 mois après sa mise en œuvre.

La sous-location n'a pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Article 15. Échanges

À peine de nullité des échanges, le preneur notifie au bailleur le projet des échanges minimum 3 mois avant la mise en œuvre des échanges en précisant :

[3] Les certificats d'études et diplômes à orientation agricole sont repris dans l'arrêté ministériel du 20 juin 2019 définissant les qualifications à orientation agricole en vertu de l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

- L’identité de toutes les parties concernées, tel que prévu à l’article 30 de la loi sur le bail à ferme ;
- La date de prise en cours de ces échanges ;
- Le cas échéant, la durée des échanges ;
- La désignation cadastrale des parcelles.

Les échanges n’ont pas pour effet de prolonger la durée convenue du bail.

Le bailleur peut faire opposition aux échanges pour les motifs prévus à l’article 7, 5° à 8° de la loi sur le bail à ferme en saisissant le juge de paix dans les 3 mois de la notification.

Article 16. Contrats de culture

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

Article 17. Jouissance du bien, servitudes et usurpation

Le preneur jouit du bien loué de manière prudente et diligente, en respectant les dispositions légales et les usages de la bonne culture. Les biens loués restent affectés principalement à une exploitation agricole pendant la durée du bail. Le preneur prend le bien dans l’état dans lequel il se trouve avec toutes les servitudes actives et passives qui peuvent y être attachées.

Si une servitude est active sur le bien, le preneur s’opposera à la prescription de celle-ci. Servitudes actives :
……
……..

Le preneur s’opposera également à la constitution de nouvelles servitudes et veillera à en avertir le bailleur dans les plus brefs délais.

Le preneur sera tenu, sous peine de dommages-intérêts et dépens, d'avertir le bailleur des usurpations qui viendraient à être commises sur les biens loués. Le preneur dispose de 8 jours à dater de la prise de connaissance de l’usurpation pour avertir le bailleur s’il réside en Belgique. S’il réside hors du territoire belge, il est renvoyé à l’article 55 du Code judiciaire. Par usurpation, il faut entendre tout trouble de fait ou de droit manifestant dans le chef d’un tiers la volonté de prendre possession du bien du bailleur. À titre d’exemple, le preneur devra dénoncer le déplacement de bornes, de fossés ou de chemins et informer le bailleur de toute revendication.

Article 18. Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement

Le preneur satisfait à toutes les charges et prescriptions de police rurale, telles que l’échenillage et l’échardonnage, sous peine de devoir supporter les suites de leur non-respect.

Le preneur supporte le curage des fossés et des cours d’eau non navigables traversant ou bordant le bien loué.

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

Les parties conviennent d'intégrer au présent contrat les obligations fixées par le module complémentaire ……. annexé.

Article 19. Cas fortuits

Le preneur est chargé sans indemnité des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, foudre ou gelée. Il n'est pas tenu compte des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

Article 20. Responsabilité et assurances

La responsabilité des dommages aux personnes, aux biens et aux choses trouvant leur cause dans la gestion et l'exploitation du bien est entièrement à charge du preneur. Celui-ci veille à souscrire une assurance ou plusieurs assurances et s'acquitte à temps du règlement des primes.

Le preneur maintient le bien constamment assuré et produit les preuves du paiement des primes d'assurance à toute demande du bailleur.

Article 21. Pluralité des preneurs

En cas de pluralité de preneurs, les obligations de ceux-ci sont solidaires et indivisibles.

Article 22. Chasse et pêche

Les droits de chasse et de pêche sont réservés au bailleur.
Le bailleur se laisse l'opportunité de louer ces droits à la ou les personne(s) de son choix.

Article 23. Formalisme

Les congés, oppositions ou notifications visés au présent contrat sont, à peine d'inexistence, signifiés par exploit d'huissier de justice ou par un envoi.

Article 24. Enregistrement et frais

Le preneur / le bailleur* procède à l'enregistrement du bail et de l'état des lieux.

Celui qui procède à l'enregistrement en supporte les frais.

Les frais hors enregistrement, droits et honoraires du présent bail sont à charge du preneur / à charge du bailleur / partagés entre les parties*.

**Biffer la mention inutile.*

Article 25. Notification à l'Observatoire du foncier agricole

S'agissant du bail, cette obligation revient au bailleur. Cette notification est réalisée via le formulaire disponible sur l'espace personnel du site www.wallonie.be.

S'agissant de l'état des lieux, le preneur / le bailleur* procède à la notification de l'état des lieux à l'Observatoire du foncier agricole.

**Biffer la mention inutile.*

Cette notification est réalisée :

- En joignant l'état des lieux à la notification du bail s'ils sont notifiés en même temps ;

- En envoyant l'état des lieux à « observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be », en veillant à mentionner la référence du bail auquel se rapporte l'état des lieux.

****

Bail établi en x exemplaires, dont un pour l'enregistrement, à ……, le … / … /……
Chaque partie recevant un exemplaire.

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

Modules complémentaires ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement

En plus des clauses prévues à l'article 18 du présent contrat, les parties peuvent s'accorder sur une série de clauses reprises dans le module complémentaire n°1 ou n°2 annexé au présent bail.

Le choix du module est fonction du type de bailleur :

- **Le module n°1 s'adresse aux propriétaires publics suivants :**
  1. **L'Etat, les Régions et les Communautés ;**
  2. **Les communes ;**
  3. **Les provinces ;**
  4. **Les intercommunales et les associations de projet qui relèvent de la compétence de la Région wallonne ;**
  5. **Les régies communales autonomes et les régies provinciales autonomes ;**
  6. **Les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus ;**
  7. **Les centres publics d'action sociale et les associations au sens de l'article 2 et du chapitre XII de la loi du 8 juillet 1976 organique sur les centres publics d'action sociale.**

- **Le module n°2 s'adresse aux sociétés eau.**
  Au sens des présentes, les sociétés eau sont des sociétés de droit public qui cumulativement :
  - **ont pour objet social la production d'eau, la distribution d'eau et la protection des ressources aquifères ;**
  - **ont la gestion de parcelles agricoles situées dans les zones de prévention rapprochée ou éloignée définies à l'article R.156, § 1er, alinéas 2 et 3, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau.**

Le module complémentaire choisi est annexé au contrat, signé par les parties et mentionne sur chaque page la mention suivante :

Référence du bail : bail [nom bailleur] [nom preneur] [date prise de cours] **Prenant cours le :**

Module complémentaire n°1

Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et valables pour tout propriétaire public[4], à l'exception des sociétés eau

Préalables

Ce module est un modèle à titre indicatif. Il convient de toujours se référer aux dispositions du Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme, ci-après loi sur le bail à ferme, article 24, et à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Ce module ou une partie de celui-ci peut être joint(e) à tout contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur, propriétaire public.

1. Maintien et modalités d'entretien des éléments topographiques

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

- Les éléments topographiques ou paysagers suivants, décrits dans l'état des lieux annexé au présent bail, seront maintenus et / ou entretenus :

	Nombre	Localisation	Maintien	Charge de l'entretien	Si entretien par le preneur : modalités
Abreuvoir(s)			oui/non*	X	X
Arbre(s)			oui/non*	X	X
Arbre(s) fruitier(s) de haute tige			oui/non*	X	X
Alignement(s) d'arbres			oui/non*	X	X
Bosquet(s)			oui/non*	X	X

[4] Ce module s'adresse uniquement aux propriétaires publics suivants : l'Etat, les Régions, les Communautés, les communes, les provinces, les intercommunales, les associations de projet qui relèvent de la compétence de la Région wallonne, les régies communales autonomes, les régies provinciales autonomes, les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus, les centres publics d'action sociale et les associations au sens de l'article 2 et du chapitre XII de la loi du 8 juillet 1976 organique sur les centres publics d'action sociale.

Buisson(s)			oui/non*	X	X
Chemin(s)			oui/non*	X	X
Clôture(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Cours d'eau			oui/non*	X	X
Cours d'eau non classé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Fossé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Haie(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Mare(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Muret(s) de pierres sèches			oui/non*	X	X
Ruine(s)			oui/non*	X	X
Pierrier(s)			oui/non*	X	X
Point(s) d'eau			oui/non*	bailleur / preneur *	
Prise(s) d'eau			oui/non*	X	X
Talus			oui/non*	X	X
Zone(s) humide(s)			oui/non*	X	X
Autre(s) élément(s) convenu(s) entre les parties			oui/non*	X	X

* Biffer la mention inutile.

- Il est interdit au preneur de combler, drainer ou remblayer les fossés, mares, points d'eau et zones humides présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur de couper les arbres présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur d'enlever les arbres tombés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

- Il est interdit au preneur de créer des fossés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

- Il est interdit au preneur de modifier le tracé et le lit naturel des cours d'eau et des cours d'eau non-classés présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

- Il est interdit au preneur de modifier ou supprimer des chemins présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

2. Lutte contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10%, le preneur maintient un taux de matière organique suffisant dans l'horizon de surface, tel que repris dans l'état des lieux.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10% et s'étendant sur une superficie supérieure ou égale à 3 ha, le preneur :

- Maintient une couverture permanente du sol grâce aux rotations ou à l'implantation de cultures intermédiaires ;

- Crée / maintient une bande enherbée en bas de la zone dont la localisation est la suivante :

……..……..……..……

Liste des parcelles concernées :

Ajouter des lignes au besoin

	Culture	**% pente**	**Superficie**	**Maintien MO**	**Maintien couverture permanente**	**Bande enherbée**	**Maintien bande enherbée**
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							

3. Maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

3.1 Maintien des prairies permanentes[5] :

Les parcelles en prairie permanente listées ci-après seront maintenues en état :
……
……

Les numéros de parcelles correspondent aux numéros indiqués dans le bail auquel le présent module complémentaire est joint.

3.2 Fauche tardive des prairies permanentes

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, reconnues comme prairies à haute valeur biologique[6], le preneur pratique une fauche tardive selon les modalités indiquées :

	Localisation prairie permanente	Période d'intervention autorisée
P. n°		
P. n°		
P. n°		
P. n°		

3.3 Zones refuge

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes exploitées par fauche tardive et reconnues comme prairies à haute valeur biologique, le preneur met en place une zone refuge (ZR) à concurrence de maximum 5% de la superficie exploitée par fauche tardive :

	Localisation de la ZR	ZR mouvante ou statique	Modalités de gestion de la ZR	Dimension de la ZR
P. n°				
P. n°				

[5] Prairie permanente : les terres consacrées à la production d'herbe ou d'autres plantes fourragères herbacées qui ne font pas partie du système de rotation des cultures d'une exploitation depuis cinq ans au moins ; d'autres espèces adaptées au pâturage comme des arbustes ou des arbres peuvent être présentes, pour autant que l'herbe et les autres plantes fourragères herbacées restent prédominantes.

[6] Prairie à haute valeur biologique : la prairie bénéficiant d'un avis d'expert au sens de l'article 12 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 septembre 2015 relatif aux aides agro-environnementales et climatiques.

P. n°				
P. n°				

3.4 Pâturage à faible charge

Le preneur respecte un pâturage à faible charge sur les parcelles de prairie permanente indiquées ci-après et reconnues comme prairies à haute valeur biologique, en respectant les modalités indiquées :

	Calendrier de pâturage	Charge min. autorisée	Charge max. autorisée
P. n°			
P. n°			
P. n°			
P. n°			

4. Interdiction ou limitation des apports en fertilisants

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

4.1 Interdiction

Le preneur n'effectue aucun apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1er, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

Les biens visés par cette clause sont les suivants : ……

4.2 Limitation

Le preneur limite son apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1er, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique, listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	

P. n°	
P. n°	
P. n°	

5. Interdiction ou limitation des produits phytosanitaires

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

5.1 Interdiction

Le preneur n'utilise aucun produit phytosanitaire sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1er, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

Les biens visés par cette clause sont les suivants : ……

5.2 Limitation

Le preneur limite son utilisation des produits phytosanitaires sur tout ou partie des biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R 156, § 1er, alinéas 2 et 3 du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau et sur les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique et listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

6. Limitation des antiparasitaires

Les parties peuvent s'accorder sur la clause suivante. La clause non-retenue est biffée et donc réputée inexistante.

Le preneur n'utilise aucun traitement antiparasitaire non naturel pour les animaux présents sur les parcelles de prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique.

7. Interdiction de drainage et de toutes autres formes d'assainissement

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

7.1 Interdiction de toute intervention sur la quantité et la qualité de l'eau et sur le réseau hydrographique – uniquement si l'exploitation de la parcelle est soumise à un cahier des charges obligatoire

Le preneur n'use d'aucune pratique de drainage ou d'assainissement qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique sur les biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R. 156, § 1er, alinéas 2 et 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'eau sur tout ou partie des biens loués.

Les biens visés par cette clause sont les suivants : ……

7.2 Interdiction du drainage

Le preneur ne procède à aucun drainage des parcelles louées, et en particulier des zones humides, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

7.3 Submersion des terres

Le preneur n'use d'aucune pratique qui aurait pour effet d'empêcher les phénomènes saisonniers de submersion des terres.

8. Changements légaux

Les clauses convenues ci-avant pourront être adaptées en cours de bail si la législation applicable le permet.

****

Module complémentaire établi à ……, le … / … /…….
Chaque partie recevant un exemplaire à annexer au bail référencé : …….

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

Module complémentaire n°2

Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et valables uniquement pour les sociétés eau[7]

Préalables

Ce module est un modèle à titre indicatif. Il convient de toujours se référer aux dispositions du Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme, ci-après loi sur le bail à ferme, article 24, et à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme.

Ce module ou une partie de celui-ci peut être joint(e) à tout contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée entre un preneur et un bailleur, société eau.

1. Maintien et modalités d'entretien des éléments topographiques

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

- Les éléments topographiques ou paysagers suivants, décrits dans l'état des lieux annexé au présent bail, seront maintenus et / ou entretenus :

	Nombre	Localisation	Maintien	Charge de l'entretien	Si entretien par le preneur : modalités
Abreuvoir(s)			oui/non*	X	X
Arbre(s)			oui/non*	X	X
Arbre(s) fruitier(s) de haute tige			oui/non*	X	X
Alignement(s) d'arbres			oui/non*	X	X
Bosquet(s)			oui/non*	X	X

[7] Ce module s'adresse aux sociétés de droit public qui, cumulativement :
- ont pour objet social la production d'eau, la distribution d'eau et la protection des ressources aquifères ;
- ont la gestion de parcelles agricoles situées dans les zones de prévention rapprochée ou éloignée définies à l'article R.156, § 1er, alinéas 2 et 3, du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau.

Buisson(s)			oui/non*	X	X
Chemin(s)			oui/non*	X	X
Clôture(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Cours d'eau			oui/non*	X	X
Cours d'eau non classé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Fossé(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Haie(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Mare(s)			oui/non*	bailleur / preneur *	
Muret(s) de pierres sèches			oui/non*	X	X
Ruine(s)			oui/non*	X	X
Pierrier(s)			oui/non*	X	X
Point(s) d'eau			oui/non*	bailleur / preneur *	
Prise(s) d'eau			oui/non*	X	X
Talus			oui/non*	X	X
Zone(s) humide(s)			oui/non*	X	X
Autre(s) élément(s) convenu(s) entre les parties			oui/non*	X	X

* Biffer la mention inutile.

- Il est interdit au preneur de combler, drainer ou remblayer les fossés, mares, points d'eau et zones humides présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur de couper les arbres présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

- Sauf en cas de force majeure ou de sécurité publique, il est interdit au preneur d'enlever les arbres tombés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

- Il est interdit au preneur de créer des fossés sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

- Il est interdit au preneur de modifier le tracé et le lit naturel des cours d'eau et des cours d'eau non-classés présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

- Il est interdit au preneur de modifier ou supprimer des chemins présents sur le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur et, le cas échéant, des permis requis.

2. Lutte contre les risques naturels inhérents à la pente des parcelles

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10%, le preneur maintient un taux de matière organique suffisant dans l'horizon de surface, tel que repris dans l'état des lieux.

Sur les zones mentionnées dans le tableau ci-après, présentant une pente supérieure ou égale à 10% et s'étendant sur une superficie supérieure ou égale à 3 ha, le preneur :

- Maintient une couverture permanente du sol grâce aux rotations ou à l'implantation de cultures intermédiaires ;

- Crée / maintient une bande enherbée en bas de la zone dont la localisation est la suivante :

……..……..……..……

Liste des parcelles concernées :

Ajouter des lignes au besoin

	Culture	**% pente**	**Superficie**	**Maintien MO**	**Maintien couverture permanente**	**Bande enherbée**	**Maintien bande enherbée**
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							
P n°							

3. Maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

3.1 Maintien des prairies permanentes[8] :

Les parcelles en prairie permanente listées ci-après seront maintenues en état :
……
……

Les numéros de parcelles correspondent aux numéros indiqués dans le bail auquel le présent module complémentaire est joint.

3.2 Fauche tardive des prairies permanentes

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes, le preneur pratique une fauche tardive selon les modalités indiquées :

	Localisation prairie permanente	Période d'intervention autorisée
P. n°		
P. n°		
P. n°		
P. n°		

3.3 Zones refuge

Sur les parcelles de prairie permanente suivantes exploitées par fauche tardive, le preneur met en place une zone refuge (ZR) à concurrence de maximum 5% de la superficie exploitée par fauche tardive :

	Localisation de la ZR	ZR mouvante ou statique	Modalités de gestion de la ZR	Dimension de la ZR
P. n°				
P. n°				
P. n°				

[8] Prairie permanente : les terres consacrées à la production d'herbe ou d'autres plantes fourragères herbacées qui ne font pas partie du système de rotation des cultures d'une exploitation depuis cinq ans au moins ; d'autres espèces adaptées au pâturage comme des arbustes ou des arbres peuvent être présentes, pour autant que l'herbe et les autres plantes fourragères herbacées restent prédominantes.

P. n°				

3.4 Pâturage à faible charge

Le preneur respecte un pâturage à faible charge sur les parcelles indiquées ci-après, en respectant les modalités indiquées :

	Calendrier de pâturage	Charge min. autorisée	Charge max. autorisée
P. n°			
P. n°			
P. n°			
P. n°			

4. Implantation, maintien et modalités de gestion des couverts spécifiques à vocation environnementale

Les parties peuvent s'accorder sur la clause suivante. La clause non-retenue est biffée et donc réputée inexistante.

Le preneur implante, maintient et entretient des bandes enherbées (BE) à vocation environnementale sur maximum 9% de la superficie des biens mis en location.

Pour la première année, les parcelles concernées sont listées ci-dessous. Pour les années suivantes et d'un commun accord entre les parties, la bande enherbée pourra être localisée à un endroit différent dans le respect des balises légales.

	% BE	Localisation BE	Nature du couvert
P. n°			
P. n°			
P. n°			
P. n°			

	Modalités de gestion de la BE
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

	Vocation environnementale de la BE*				
	Maillage entre les parcelles	**Accroissement de la biodiversité**	**Favorisation des auxiliaires**	**Protection contre l'érosion**	**Protection des eaux surface**
P. n°					
P. n°					
P. n°					
P. n°					

**cocher la case applicable.*

5. Interdiction ou limitation des apports en fertilisants

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

5.1 Interdiction

Le preneur n'effectue aucun apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués listés ci-après :

……
……

5.2 Limitation

Le preneur limite son apport en fertilisant organique ou minéral sur tout ou partie des biens loués listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	

P. n°	
P. n°	
P. n°	

6. Interdiction ou limitation des produits phytosanitaires

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

6.1 Interdiction

Le preneur n'utilise aucun produit phytosanitaire sur tout ou partie des biens loués listés ci-après :

……
……

6.2 Limitation

Le preneur limite son utilisation des produits phytosanitaires sur tout ou partie des biens loués listés ci-dessous :

	Modalités
P. n°	
P. n°	
P. n°	
P. n°	

7. Interdiction de drainage et de toutes autres formes d'assainissement

Les parties peuvent s'accorder sur les clauses suivantes. Les clauses non-retenues sont biffées et donc réputées inexistantes.

7.1 Interdiction de toute intervention sur la quantité et la qualité de l'eau et sur le réseau hydrographique – uniquement si l'exploitation de la parcelle est soumise à un cahier des charges obligatoire.

Le preneur n'use d'aucune pratique de drainage ou d'assainissement qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique sur les biens loués situés dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée au sens de l'article R. 156, § 1er, alinéas 2 et 3 du Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'eau sur tout ou partie des biens loués.

Les biens visés par cette clause sont les suivants : ……

7.2 Interdiction du drainage

Le preneur ne procède à aucun drainage des parcelles louées, et en particulier des zones humides, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

7.3 Submersion des terres

Le preneur n'use d'aucune pratique qui aurait pour effet d'empêcher les phénomènes saisonniers de submersion des terres.

8. Changements légaux

Les clauses convenues ci-avant pourront être adaptées en cours de bail si la législation applicable le permet.

****

Module complémentaire établi à ……, le … / … /…….
Chaque partie recevant un exemplaire à annexer au bail référencé : …….

Signatures des parties, précédées de la mention manuscrite « lu et approuvé ».