

LA TRANSMISSION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES AU REGARD DE LA LOI SUR LE BAIL A FERME.



Quels outils pour accompagner la transmission des fermes hainuyères?
Mardi 15 février 2022 à Chièvres

La Province de Hainaut, via ses institutions Carah-Crepa et Hainaut Développement, vous invite à une journée de réflexion sur la transmission des fermes, le mardi 15 février 2022 au Moulin de la Hunelle, à Chièvres.

Face au constat de la diminution des fermes et du nombre d'agriculteurs de plus de 55 ans en Hainaut sans repreneurs, nous vous proposons d'investiguer les outils existants pour les cédants et les repreneurs, et les pistes d'actions pour faciliter les démarches de transmission ainsi que l'accès à la terre.

Programme
09h15 - Accueil
09h30 - Mot de bienvenue
09h35 - Constat et situation de l'agriculture en province de Hainaut, par le Service d'Economie Rurale du GREPA-CARAH
10h15 - La transmission au regard de la loi sur le bail à ferme, par Maître Henry VAN MALLEGHEM
11h00 - Réussir sa transmission: l'expérience d'accompagnement des CIVAM, par Lisou DEMUNCK - réseau des CIVAM normands
11h45 - Cap Installation: conseils et accompagnement pour les porteurs d'installation en agriculture, par Olivier COLLIGNON(FUA)
12h30 - Repas
13h30 - 1^{er} atelier
14h00 - 2^e atelier
15h00 - Conclusion des ateliers en plénière

4 ateliers au choix
Atelier 1 - La coopérative "Ma ferme" à Enghien: et si on créait de l'emploi et de la production locale: témoignages de coopératives
Atelier 2 - Deux outils wallons pour accompagner la transmission: Terre en vue et le guichet agricole (FUGEA)
Atelier 3 - Des acteurs de proximité pour votre projet de reprise, de création d'exploitation et/ou d'investissements, par le Service d'Economie Rurale du GREPA-CARAH et sa structure de consultation
Atelier 4 - Des formations sur mesure pour les repreneurs, par les projets Diversiferm (HW/CARAH) et EAL: (Interreg UE FEDER/W/CARAH)

Participation gratuite mais inscription obligatoire par mail genevieve.mestiaux@hainaut.be ou formulaire en ligne sur le site www.hainaut-developpement.be

Adresse
Moulin de la Hunelle
rue d'Ath 90 - 7950 CHIEVRES

Contact
Provinces de Hainaut - Hainaut Développement
genevieve.mestiaux@hainaut.be
+32 (0) 542 200



Le législateur (=> 'celui qui fait les lois') a toujours été attentif à la stabilité d'occupation offerte aux exploitants agricoles, tout comme il a toujours été attentif à faciliter la transmission des exploitations agricoles dans un cadre familial. La loi sur le bail à ferme, en sa version du 7 novembre 1988, prévoyait déjà des mécanismes de transmission familiale d'exploitations indépendants de tout accord préalable du propriétaire-bailleur. Le décret wallon du 2 mai 2019, qui a remanié de façon plus ou moins profonde la loi sur le bail à ferme, n'a que peu 'égratigné' ces facilités.

Mais, avant d'abord la question, il importe de circonscrire la portée de cette contribution. Il ne s'agit pas, ici, d'évoquer la transmission de tout l'actif d'une exploitation agricole mais uniquement les outils légaux permettant aux exploitants de transmettre à leurs héritiers les baux dont ils sont titulaires. Précisons aussi que l'exploitant peut très bien ne transmettre qu'une partie de ses baux

(souvent le cas dans le cadre d'une transmission partielle ou en phases de l'exploitation).

Au niveau du vocabulaire légal, transmettre son bail correspond à la 'cession du bail' (=> céder son bail) tandis que celui/celle qui cède s'appelle le 'cédant' et celui/celle qui 'reçoit' le bail s'appelle le 'cessionnaire'. Le propriétaire est le 'bailleur' et le locataire le 'preneur'.

Si la loi sur le bail à ferme limite la possibilité de céder son bail à un 'tiers' (=> non apparenté), tel n'est par contre pas le cas lorsqu'ils s'agit de le céder à un parent éligible.

De façon simple, la loi (article 30) interdit au preneur, en règle, de céder son bail sans l'autorisation préalable du bailleur. Cette règle, *a priori* sévère, connaît cependant deux exceptions principales.

La première, quel que soit l'identité du cessionnaire, vise l'hypothèse où le bailleur a consenti préalablement (et par écrit) à la cession du bail : ce qui était interdit ne l'est plus puisque le bailleur l'a autorisé.

La seconde exception, qui nous intéresse davantage, vise l'hypothèse où le preneur cède son bail à un parent repris dans la liste des articles 34 et 35 de la loi sur le bail à ferme. Ce dernier cas ne requiert pas l'autorisation préalable du bailleur pour autant que (1) la cession concerne la totalité du bien loué au même bailleur et que (2) le cessionnaire soit un parent éligible. La liste des parents éligibles (articles 34 et 35 de loi) est la suivante : les descendants/enfants adoptifs du cédant, les descendants/enfants adoptifs du conjoint/cohabitant légal du cédant, les conjoints/cohabitants légaux des descendants/enfants adoptifs du cédant, les conjoints/cohabitants légaux des descendants/enfants adoptifs du conjoint/cohabitant légal du cédant.

Il existe deux types de cession familiale : (1) la cession familiale simple (article 34) et (2) la cession privilégiée (article 35). La différence tient essentiellement aux formalités et aux conséquences.

En matière de cession familiale simple, la loi impose au cédant de notifier la cession au bailleur (voie recommandée ou pli d'huissier) dans un délai de 3 mois. Cette formalité est apparue dans la loi depuis le décret du 2 mai 2019. En matière de cession privilégiée, *grosso modo*, le même formalisme est imposé, sinon que le délai de 3 mois prend cours à dater de l'entrée en jouissance du cessionnaire (et non à dater de la cession, même si les dates correspondent souvent). Il est permis de se demander si l'obligation de notifier la cession familiale simple au bailleur n'est pas de nature à semer la confusion dès l'instant où, si la notification d'une cession privilégiée ne reprend pas textuellement l'expression '*cession privilégiée*', il se pourrait que le bailleur se demande si ce qui lui est notifié est une cession simple ou privilégiée. Il est donc vivement conseillé à ceux qui entendent notifier une cession privilégiée d'insérer les mots '*cession privilégiée*' dans la notification, pour éviter tout malentendu. Utile, encore, de préciser que la loi impose d'indiquer dans la notification de cession privilégiée les nom, prénom et adresse du cessionnaire. Il est tout autant conseillé de mentionner la date de l'entrée en jouissance.

Quant à leurs conséquences, les cession simple et privilégiée se distinguent sur deux plans. La première différence tient à la notion légale de '*solidarité*'. Celui qui cède son bail de façon simple reste solidairement tenu de toutes les obligations du bail, et ce avec le cessionnaire. Tel n'est pas le cas en matière de cession privilégiée, le cédant étant définitivement libéré de toutes les obligations liées au bail cédé. La seconde différence tient à la durée du bail cédé au cessionnaire. En matière de cession simple, ce dernier continuera le bail là où il se trouvait au moment de la cession alors que la cession privilégiée crée, au profit du cessionnaire, un '*tout nouveau*' bail à ferme (première période de 9 ans) prenant cours à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cessionnaire. Cette dernière différence est de taille, surtout lorsqu'on sait que le décret du 2 mai 2019 a introduit une limitation à 4 des périodes d'un bail à ferme.

Un exemple illustrera cette seconde (et considérable) différence : un bail à ferme né le 1^{er} novembre 1990. Le preneur cède son bail de façon simple le 1^{er} novembre 2020. Le cessionnaire continuera le bail vieux de 30 ans là où il était... Si le preneur cède son bail de façon privilégiée le 1^{er} novembre alors que le cessionnaire est entré en jouissance le 2 août 2020, ce dernier bénéficiera d'un nouveau bail à ferme pour une première période de 9 ans prenant cours au 2 août 2021.

Le bailleur peut-il s'opposer à une cession de bail familiale (simple ou privilégiée) ? En matière de cession de bail familiale simple, la loi ne prévoit rien mais il est admis que le bailleur peut solliciter la résiliation du bail (=> rupture du bail aux torts et griefs du preneur), sans délai légal particulier (mieux vaut le faire rapidement) si, par exemple, le cessionnaire n'est pas exploitant agricole ou n'entend pas le devenir, si la cession ne concerne pas la totalité du bail ou si le cessionnaire n'est pas un parent éligible, *etc etc* ... L'opposition à cession privilégiée, elle, est davantage règlementée (articles 36 et 37 de la loi). Si elle est basée sur un motif légal prévu à l'article 37, elle doit être introduite dans un délai de 3 mois (article 36) à dater de la notification de la cession, contre le cédant et le cessionnaire. Sont des motifs d'opposition prévus par l'article 37 l'absence d'aptitude du cessionnaire, l'existence d'un congé donné avant cession, l'incompatibilité entre bailleur et cessionnaire, *etc etc*... La cession sera dite nulle et non avenue si l'opposition à cession privilégiée introduite pour un des motifs visés à l'article 37 est déclarée fondée par le Juge de Paix. Le bail devrait, par contre, être résilié si la cession ne concerne qu'une partie des biens loués ou, encore, si le cessionnaire n'est pas un parent éligible. En ce dernier cas, l'action en résiliation n'est pas règlementée tant et si bien qu'elle n'est pas soumise à un délai légal (mieux vaut l'introduire sans tarder). Rappelons que toute action en matière de bail à ferme doit être précédée d'un appel en conciliation, à peine d'irrecevabilité (art. 1345 Code Judiciaire).

	<i>Cession familiale simple</i>	<i>Cession privilégiée</i>
<i>Base légale</i>	Article 34 de la loi	Article 35 de la loi
<i>Délai de notification</i>	3 mois à dater de la cession	3 mois à dater de l'entrée en jouissance
<i>Forme de notification</i>	Voie recommandée ou pli d'huissier	Voie recommandée ou pli d'huissier
<i>Conséquences</i>	Solidarité légale et poursuite du bail	Pas de solidarité légale et nouveau bail
<i>Étendue de la cession</i>	Totalité du bien loué au même bailleur	Totalité du bien loué au même bailleur
<i>Identité du cessionnaire</i>	Liste reprise à l'article 34	Liste reprise à l'article 35
<i>Autorisation du bailleur</i>	Non	Non
<i>Opposition/résiliation</i>	Oui mais pas règlementée	Oui (règlementée selon le motif)

Art. 34. *Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder 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 desdits descendants ou enfants adoptifs ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs.*

Le cessionnaire est subrogé à tous les droits et obligations dérivant du bail, le cédant restant toutefois tenu des obligations du bail, solidairement avec lui.

Le preneur, à peine de nullité de la cession en informe le bailleur au plus tard dans les trois mois de la cession telle que prévue à l'alinéa 1er.

Art. 35. *Si, dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, le preneur ou ses ayants droit notifient au bailleur la cession que le preneur a faite du bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, en lui indiquant les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires, le bail est, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvelé de plein droit au profit du ou des cessionnaires.*

Ce renouvellement a pour effet que, toutes autres conditions étant maintenues, une nouvelle et première période de neuf ans prend cours au bénéfice du ou des cessionnaires, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification; en outre, le cédant est déchargé de toutes obligations résultant du bail nées postérieurement à la notification.

Ce renouvellement n'a lieu qui si, soit :

1° le cessionnaire est porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole;

2° le cessionnaire poursuit un cursus depuis un an au moins en vue d'obtenir un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole;

3° le cessionnaire est exploitant agricole ou l'a été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années.

(...)

Art. 36. *Le bailleur auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35, peut faire opposition au renouvellement du bail en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix, dans les trois mois de la notification de la cession, à peine de déchéance, en vue d'entendre valider son opposition.*

Le juge apprécie si les motifs de l'opposition sont sérieux et fondés et notamment s'il appert des circonstances de la cause que le bailleur mettra à exécution les intentions énoncées comme motifs de l'opposition.

Si l'opposition est admise, le bail n'est pas renouvelé et seule la cession de l'ancien bail produit ses effets. Si l'opposition est admise, la cession est nulle et non avenue.

Art. 37. *Peuvent seuls être admis comme motifs sérieux d'opposition :*

1° le fait qu'avant toute notification de la cession le bailleur a donné un congé valable;

2° l'intention du bailleur d'exploiter lui-même, dans un délai inférieur à cinq ans, le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs;

3° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du cessionnaire à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

4° la condamnation du cessionnaire du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux entre le bailleur et son nouveau preneur;

5° le fait que le cessionnaire n'a pas la capacité professionnelle requise ou qu'il ne dispose pas des moyens matériels nécessaires pour une bonne exploitation du bien loué.

6° l'intention des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public qui ont loué le bien, d'affecter ce bien, dans un délai inférieur à cinq ans, à des fins d'intérêt général.

(...)