

Question orale de Caroline Cassart, Députée, à Willy Borsus,
Vice-Président et Ministre de l'Economie, du Commerce
extérieur, de la Recherche et de l'Innovation, du
Numérique, de l'Aménagement du territoire,
de l'Agriculture, de l'IFAPME
et des Centres de compétences, concernant
La réforme du bail à ferme

Monsieur le Ministre,

Entrée en vigueur le 1^{er} janvier dernier, la réforme du bail à ferme s'inscrit dans la modernité et dans une volonté de rééquilibrer les relations entre les propriétaires et les locataires. En effet, les dernières modifications majeures apportées à la loi sur le bail à ferme datent de 1969. Quelques aménagements ont eu lieu en 1988 mais, depuis, plus rien. Il était donc nécessaire de réformer ce régime quant on sait que plus de 70 % de la surface agricole utile wallonne sont soumis au bail à ferme.

Parmi les nouveautés et pour n'en citer que quelques-unes, un bail écrit et enregistré est désormais obligatoire, tout comme un état des lieux préalable. Les agriculteurs âgés de plus de 67 ans, bénéficiant d'une pension de retraite et sans repreneur sérieux, verront la fin de leur droit de préemption. Il sera également mis fin aux cessions privilégiées abusives et une sanction effective sera en vigueur en cas de sous-location non autorisée.

Monsieur le Ministre, un peu moins d'un an après l'entrée en vigueur de la réforme du bail à ferme, pouvez-vous me dresser un premier bilan de la mise en oeuvre de celle-ci? Avez-vous constaté une hausse des cessions privilégiées avant le 31 décembre 2019 au niveau des baux écrits?

Enfin, afin de favoriser l'installation des jeunes agriculteurs, les baux de carrière et de longue durée seront soutenus via des incitants fiscaux en matière de droit de succession et de donation. Même si cela relève des compétences du Ministre des Finances, pouvez-vous m'indiquer si ce décret entrera bien en vigueur au 1^{er} janvier 2021?

Je vous remercie.

La réponse du Ministre :

Les premiers chiffres objectifs relatifs à la mise en œuvre de la réforme de la législation sur le bail à ferme proviennent de l'Observatoire du foncier agricole.

En effet, tous les baux écrits conclu depuis le 1^{er} janvier de cette année ainsi que les états des lieux doivent être notifiées à cet observatoire. Concrètement, entre le 1^{er} janvier et le 20 octobre 2020, 102 baux ont été notifiés :

- 90 par les notaires via la plate-forme e-Notariat de la Fédération Royale du Notariat belge et
- 12 par des particuliers.

En matière de cessions privilégiées au niveau des baux écrits et d'une augmentation de celles-ci avant le 31 décembre 2019, j'ai en effet entendu parler de cette tendance mais je ne suis pas en possession de données qui me permettraient de quantifier le phénomène.

Plus globalement sur l'impact de la réforme, s'il est fort tôt pour tirer les premiers grands enseignements, il est certain qu'elle aura permis à de très nombreux bailleurs et preneurs de renouer le dialogue et, dans ce nouveau contexte, de renégocier leurs relations contractuelles. Je ne peux que me réjouir d'une telle évolution.

Pour ce qui est du Décret du 2 mai 2019 modifiant le Code des droits de succession et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de soutenir la réforme du bail à ferme, il est bien prévu en son article 3 qu'il entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021. Il s'applique aux actes authentiques de donation conclus à partir du 1^{er} janvier 2021 et aux successions ouvertes à partir de cette date.