

Bail à ferme :

Cette convention nous pose problème à plus d'un titre :

1. En droit tout d'abord : nous avons 5 observations

PREMIERE OBSERVATION :

Il s'agit en effet **d'une cession d'un bail** verbal, tel qu'annoncé dans l'ordre du jour.

Or, lorsqu'on lit la convention, nous avons affaire à un « bailleur » et à un « preneur » il ne s'agirait donc pas d'une cession de bail mais de la conclusion d'un bail ...

Pour rappel, la cession de bail est un acte par lequel votre locataire va transférer votre contrat à une autre personne. **Cette dernière sera votre nouveau locataire et vous paiera désormais les fermages.**

Dans le cas qui nous occupe, (ce n'est pas toujours le cas) **l'accord du propriétaire est requis** lorsque le locataire veut effectuer cette opération.

Il conviendrait donc de rédiger un véritable acte de cession de bail à ferme, avec comparution du cédant, du cessionnaire et de la commune, laquelle marquerait son autorisation sur l'opération envisagée.

Le document que vous nous proposez est flou, inadéquat et est une source d'insécurité juridique.

DEUXIEME OBSERVATION :

L'article 1 de la convention que vous nous présentez est plutôt surprenant dans la mesure où, je cite : *le présent document a pour objet de couler dans un écrit les conditions du bail à ferme initialement conclu entre 1) la Commune de Sprimont et – pour ne pas citer de nom – 2) le preneur actuel.*

Or le preneur actuel n'est pas signataire de la convention. Pour rappel un contrat de bail **est un contrat synallagmatique**, c'est à dire un contrat qui crée des obligations réciproques et interdépendantes à la charge des deux parties. Or une des parties ne figure pas dans la convention ! Sur ce point encore la convention est mal rédigée.

TROISIEME OBSERVATION :

Le cahier des charges relatif à la location des biens ruraux patrimoniaux soumis au bail à ferme **arrêté par le conseil communal du 15 mars 2010, donc bien antérieurement au bail verbal consenti en 2018**, en son article 6 stipule « le bail est sanctionné par un acte écrit enregistrable ». Cela aurait dû être fait en 2018, et cela ne l'a pas été !

Apparemment vous tentez de « récupérer la chose » dans l'article 1 de votre convention en indiquant que « le présent document a pour objet de couler dans un écrit les conditions du bail à ferme initialement convenu entre le preneur actuel et la commune. Or, le preneur actuel n'est pas partie à la convention !!! Là encore c'est une erreur juridique d'envergure.

QUATRIEME OBSERVATION : le numéro de tva du preneur figurant à la convention qui nous est proposée est le numéro de TVA d'une entreprise agricole, or, la cession de bail à

ferme n'est pas autorisée en faveur d'une **entreprise** agricole, ainsi qu'en fait foi un jugement en cassation du 12 octobre 2012 qui distingue entreprise agricole de Société agricole, laquelle est assimilée à une exploitation personnelle.

Sur ces bases nous ne pouvons que constater que la convention que vous nous proposer est illégale.

CINQUIEME OBSERVATION :

Vous nous parlez d'un bail verbal, conclu avec la commune ?

Qu'en est-il ? Le conseil communal a-t-il mandaté quelqu'un pour conclure le bail le 1^{er} janvier 2018 ? un jour férié ? Qui a consenti ce bail verbal ? A quelles conditions ?

Tout cela nous fait penser qu'en fait il n'y a pas eu de bail, tout au plus un changement de payeur avec la bénédiction du bourgmestre ...

Nous attendons vos explications, car pour nous sans accord du Conseil Communal, le bail est inexistant et par voie de conséquence, il ne peut être cédé.

Une première conclusion est que **la convention que vous proposez au vote du Conseil Communal est inadéquate et pour le moins caduque !**

Deux autres remarques à présent à titre purement technique :

PREMIERE REMARQUE

L'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics stipule en son article 5 §1er :

Pour être retenu, tout candidat à la location d'un bien répond aux trois critères suivants : et le premier critère est celui-ci : être titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole tel que visé à l'article 35, alinéa 4, de la loi sur le bail à ferme ou justifie d'une expérience d'au moins un an en tant qu'exploitant agricole au cours des cinq dernières années ;

Nous n'avons pas la preuve des compétences du bénéficiaire de la cession de bail que vous proposez, et nous souhaitons l'obtenir.

DEUXIEME REMARQUE toujours d'ordre technique

Nous attirons votre attention sur le fait qu'une fois le bail cédé, vous serez de nouveau à la merci d'une **cession privilégiée** réalisée par le nouveau locataire lequel n'habite pas la commune et pour lequel rien ne nous dit qu'il respectera sa promesse d'y habiter.

Cette dernière remarque nous amène au dernier problème que nous pose votre proposition, qui lui est plutôt d'**ordre moral, mais que nous avons gardé pour la fin car il nous semble être le plus important.**

Alors que la plupart des jeunes agriculteurs dans notre commune ont pour diverses raisons un accès de plus en plus difficile à la terre, alors que bon nombre de citoyens demandent des terres pour établir des potagers collectifs, alors qu'il est de plus en plus évident que la création d'une ceinture alimentaire est enjeu sociétal primordial, le Mouvement Citoyen estime qu'en tant que pouvoir exécutif vous avez l'obligation morale

de faciliter en priorité pour ces jeunes entrepreneurs et pour les citoyens, l'accès à la terre, et d'écarter par tout moyen le risque de voir un grand nombre de terres agricoles tomber dans les mains d'entrepreneur ou de grandes entreprises, dont les objectifs ne sont pas en correspondance avec les besoins de la collectivité.

En consentant à la cession de bail telle que vous nous la proposez les membres de l'exécutif de Sprimont, qui sont en quelque sortes les pères de notre communes, ne font rien d'autres que déshériter leurs enfants, ce qui est inacceptable tant pour les jeunes agriculteurs, que pour les citoyens.

EN CONCLUSION, nous, Mouvement Citoyen, demandons le retrait pur et simple de ce point de l'ordre du jour. Et dans un souci de transparence, nous vous informons que si ce point venait à être voté nous irions en recours auprès des autorités compétentes.

Enfin nous demandons à ce que les terres en question, reprises dans votre projet de convention (**dont certaines à notre connaissance font l'objet d'une sous location, ce qui n'est pas autorisé dans le cas d'espèce!**) fassent l'objet d'une procédure de soumission dans les formes prévues par l'Arrêté du Gouvernement wallon fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics, du 20 juin 2019.