

**CONTRAT DE BAIL À FERME de « courte durée »** conclu sous écriture privée  
et applicable à tout propriétaire public<sup>1</sup>

**Préalable**

**Le bail à ferme de courte durée peut être conclu uniquement pour les motifs prévus à l'article 4 du présent contrat. A défaut du respect de cette condition, le bail risque d'être requalifié en un bail à ferme « classique » avec une première période d'occupation de 9 ans.**

**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 qui 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 événements visés à l'article 2 bis alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> 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.**

---

<sup>1</sup> 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	<b>Ville de Namur – Régie foncière</b>
Siège social	<b>Esplanade de l'Hôtel de Ville 1 à Namur</b>
Numéro d'entreprise	<b>0207.362.739</b>
Représenté par	<b>Madame Charlotte Mouget, Échevine de la Transition écologique et Madame Laurence Leprince, Directrice générale</b>

*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 <i>bis</i> de la banque carrefour de la sécurité sociale	.....
<i>N° de partenaire (= n° de producteur)*</i>	.....
<i>N° d'entreprise**</i>	.....

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

Dénomination	.....
Forme juridique	.....
Siège social	.....
<i>N° de partenaire (= n° de producteur)*</i>	.....
<i>Numéro d'entreprise**</i>	.....
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. Bien loué

Le bailleur déclare donner en location sous bail à ferme au preneur le bien suivant :

Commune et division	NAMUR – 26 <sup>ème</sup> Division ERPENT
Code postal	5101
Adresse/lieu-dit	Avenue du Bois Williame
Section et numéro	Section D n° 50Z3
Superficie	6ha et 57 ca
Revenu cadastral	262,24 € non-indexé
Région agricole	Condroz Namur
Zone du plan de secteur	Zone à bâtir
Autres caractéristiques <sup>2</sup>	Présence d'arbres, de bosquets, de buissons, de talus, d'une cabine HT et d'une zone pour le Grand feu (cf. plan)
Montant fermage légal	262,24 (RC) x 3,98 (Coeff. Ferm. 2024 – région Condroz-Namur) = 1.043,72 €/an

Montant total des fermages du bien loué : 1.043,72 €/an

Dans le respect de l'article 6 de la loi sur le bail à ferme, le caractère à bâtir 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.

Le bail est consenti sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, sans garantie des vices du sol ou du sous-sol, avec ses défauts apparents ou cachés, sans que

---

<sup>2</sup> Exemples : prise d'eau, captage d'eau, ou description du bien telle que reprise au plan dressé par le géomètre.

le preneur puisse réclamer de ce chef la moindre indemnité ni une modification du montant du fermage.

### **Grand feu d'Erpent**

Le preneur reconnaît la présence annuelle du Grand feu d'Erpent prenant place courant du mois de février ou de mars et ne fera rien qui pourrait entraver la bonne exécution de cet évènement.

### **Article 3. État des lieux**

Le bien est loué dans l'état dans lequel il se trouve, bien connu du preneur qui déclare les avoir visités et examinés dans tous leurs détails.

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<sup>3</sup> et est annexé au présent bail et soumis à l'enregistrement. Cet état a été dressé à l'amiable par les parties, daté et signé par elles.

Cet état des lieux est établi soit avant l'entrée en jouissance du preneur soit au cours de ses 3 premiers mois d'occupation conformément à l'article 45, 6 de la loi sur le bail à ferme.

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.

Sauf convention contraire, l'état de lieux de sortie sera dressé au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux. 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.

Cet état sera dressé à l'amiable par les parties, daté et signé par elles, à moins que l'une ou l'autre des parties n'exige qu'il soit dressé par un expert, dont les frais seront supportés à concurrence de moitié chacun, par le preneur et le bailleur.

En ce cas, celui-ci sera désigné de commun accord par les parties et, à défaut d'accord, par le Juge de Paix, à la requête de la partie la plus diligente.

En cas de cession privilégiée, un état des lieux contradictoire sera dressé. Celui-ci servira tant d'état des lieux de sortie pour le cédant que d'état de lieux d'entrée pour le cessionnaire.

Cet état des lieux sera transmis à l'Observatoire foncier conformément à l'article D.54, alinéa 3 du Code wallon de l'agriculture.

### **Article 4. Durée du bail**

Le bail est consenti pour une période d'occupation d'une **durée égale à 5 ans (cinq ans)**, prenant cours le ..... pour se terminer au plus tard le .....

---

<sup>3</sup> 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.

Il est conclu pour un des motifs suivants :

Motifs du bail	Cocher la case applicable	Préciser
1. En attente d'une sortie d'indivision des bailleurs ou d'une liquidation de succession des bailleurs		Le nom de l'indivision ou de la succession :
2. En attente d'une décision définitive sur une demande introduite sur la base de l'article D.IV.22, alinéa 1er, 1°, 2° et 7° du Code du Développement territorial		
3. En attente de l'affectation de parcelles à des fins d'intérêt général		

Il peut être prorogé une seule fois, entre les mêmes parties, sous les mêmes conditions et sans que la durée totale de location n'excède 5 ans.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent article et à l'alinéa 2 de l'article 5 du présent contrat, le bail de courte durée conclu pour les motifs 2 ou 3 peut être prolongé au-delà de cinq ans, année par année le temps de l'obtention des réponses aux demandes introduites sur bases de l'article D.IV.22, alinéa 1er, 1°, 2° et 7°, du Code du Développement territorial.

Un même bailleur peut conclure un maximum de deux baux de courte durée sur une période de 18 ans, à chaque fois pour un motif différent parmi ceux mentionnés ci-dessus.

### Article 5. Fin du bail

**Le bail prend fin moyennant un congé notifié par l'une des parties au moins 6 mois avant l'expiration de la durée convenue.** Le bail est toutefois prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

Le congé devra être signifié par exploit d'huissier ou par envoi au sens de l'article 2ter de la Loi sur le bail à ferme.

En application de l'article 8bis, dernier alinéa de la Loi sur le bail à ferme, le bailleur public est dispensé d'exploiter personnellement tout ou partie du bien pour mettre fin au bail

**A défaut d'un congé notifié dans les délais** ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, **le bail est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans<sup>4</sup>** à compter de la date à laquelle le bail de courte durée initial est entré en vigueur.

Les parties peuvent également mettre fin au bail de commun accord.

Le preneur devra permettre à ses successeurs, la dernière année du bail, le labour des terres et tous les travaux de culture et d'ensemencement, dès l'enlèvement de la dernière récolte. Preneur et successeurs devront s'assurer mutuellement, à cet effet, les logements et facilités.

<sup>4</sup> Le bail est alors considéré comme un bail « classique » avec une première période d'occupation de 9 ans.

En cas de résiliation de bail, aux torts du preneur, celui-ci sera tenu de payer le fermage pendant le temps nécessaire à la relocation et dont la durée sera fixée par le Juge de Paix compétent, sans préjudice à tous dommages intérêts.

### **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 et division	NAMUR – 26 <sup>ème</sup> Division ERPENT
Code postal	5101
Adresse/lieu-dit	Avenue du Bois Williame
Section et numéro	Section D n° 50Z3
Superficie	6ha et 57 ca
Revenu cadastral	262,24€ non-indexé
Région agricole	Condroz Namur
Zone du plan de secteur	Zone à bâtir
Autres caractéristiques	Présence d'arbres, de bosquets, de buissons, de talus et d'une zone pour le Grand feu
Montant fermage légal	262,24 (RC) x 3,98 (Coeff. Ferm. 2024 – région Condroz-Namur) = 1.043,72 €/an

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 congé est valable deux ans à dater de sa notification. Si la vente de la parcelle n'est pas intervenue dans ce délai, le congé est considéré comme caduc.

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.

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 2 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 6 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, multiplié 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 : **Erpent – Avenue du Bois Williame**

Le bail est consenti au montant total de fermage suivant pour la première année : 1.043,72 €

Toute modification du revenu cadastral entraîne, 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 : BE60 0000 3672 1570**

Ouvert au nom de : **Régie foncière – Ville de Namur**

**Communication : nom et prénom du preneur + mention « fermage [année du fermage] »**

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. 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 14. 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 :

- 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.

Les échanges portant sur la culture des biens loués réalisés par les preneurs ne sont pas considérés comme des sous-locations. À peine de nullité des échanges, les preneurs doivent respecter les modalités reprises à l'article 30 de la Loi sur le bail à ferme.

## **Article 15. Contrats de culture**

Le preneur notifie au bailleur les contrats de culture.

## **Article 16. 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.

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.

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.

Le preneur s'opposera 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 17. Clauses ayant pour objectif la préservation du bien, 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 restitue le bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

Le preneur, sous peine d'engager sa responsabilité, devra prévenir le bailleur lorsque sera nécessaire l'exécution des travaux incombant au bailleur. Il sera de même des empiétements des tiers. À défaut de se faire dans la huitaine, il en sera tenu pour responsable.

Le preneur ne pourra, sans le consentement préalable et écrit du bailleur supprimer les haies, buissons et arbres croissant sur les biens loués, ni les chemins existants.

Le preneur entretiendra les haies et clôtures, les fossés et rigoles, les puits, les chemins d'accès et sentiers, les ponts, les drains et autres accessoires et ouvrages servant à l'exploitation desdits biens et les renouvellera au besoin, il supportera le curage des fossés.

Le preneur devra durant toute la durée du bail labourer, fumer, cultiver et ensemercer les terres dans les temps et saisons convenables, sans pouvoir les épuiser ou surcharger, ni les ensemercer de graines préjudiciables, de manière à les rendre, à la fin de la jouissance, en bon état de culture et d'engrais.

Il entretiendra constamment les pâtures et prairies en bon état; il les fumera et irriguera aux temps et saisons convenables. Il y éparpillera les taupinières et fourmilières et détruira les joncs, chardons, orties et autres plantes nuisibles.

Les parties conviennent d'intégrer au présent contrat les obligations fixées par le module complémentaire n°1 annexé.

### **Article 18. Construction**

Sans préjudice des articles 1722 et 1724 du Code civil, le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de construire tous les bâtiments quitte à lui de les entretenir et d'en supporter les charges et de faire tous les travaux et ouvrages, y compris les travaux et ouvrages nouveaux, les travaux et ouvrages d'amélioration, de réparation ou de reconstruction, qui sont utiles à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

Sans que le bailleur puisse le lui imposer, le preneur est autorisé, à tout moment, à enlever les bâtiments et ouvrages, visés à l'alinéa premier, pour autant qu'il s'agisse de biens distinctifs.

Au cas où ces bâtiments ou ouvrages ont été établis avec le consentement écrit du bailleur ou avec l'autorisation du juge de paix, sur base de la procédure visée à l'article 26, 1 de la Loi sur le bail à ferme, la même procédure doit être respectée avant que le preneur puisse les enlever.

### **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 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**

Il n'existe pas de droit de chasse et de pêche sur ce terrain.  
Toutefois, les droits de chasse et de pêche sont réservés au bailleur.  
Le bailleur se laisse l'opportunité de sous-louer ces droits à autrui.

#### **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. Notification au bailleur**

Les notifications par écrit au bailleur sont adressées au service de la Régie foncière, Ville de Namur.

#### **Article 25. Enregistrement et frais**

Le preneur 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.

#### **Article 26. 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](http://www.wallonie.be).

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

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](mailto: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

Clauses ayant pour objectif la préservation du bien et de son environnement et valables pour tout propriétaire public<sup>5</sup>, à l'exception des sociétés eau

### 1. Maintien et modalités d'entretien des éléments topographiques

- 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)			Non		
Arbre(s)			Oui	Preneur	À maintenir en l'état
Arbre(s) fruitier(s) de haute tige			Non		
Alignement(s) d'arbres			Oui	Preneur	À maintenir en l'état
Bosquet(s)			Oui	Preneur	À maintenir en l'état
Buisson(s)			Oui	Preneur	À maintenir en l'état
Chemin(s)			Non		
Clôture(s)			Non		
Cours d'eau			Non		
Cours d'eau non classé(s)			Non		

<sup>5</sup> 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.

Fossé(s)			Non		
Haie(s)			Non		
Mare(s)			Non		
Muret(s) de pierres sèches			Non		
Ruine(s)			Non		
Pierrier(s)			Non		
Point(s) d'eau			Non		
Prise(s) d'eau			Non		
Talus			Oui	Preneur	À maintenir et à entretenir (mauvais herbes)
Zone(s) humide(s)			Non		

- 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.
- Le preneur accepte que le Grand feu prenne place chaque année courant du mois de février ou de mars sur le terrain loué et conformément au plan annexé.
- Le preneur portera une attention particulière à la cabine HT se trouvant sur le terrain.

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

Le contrat ne contient pas de clauses parmi celles prévues à l'article 10 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.

En effet, la pente du terrain est inférieure à 10 %. Le terrain se situe dans une zone de remblais.

### **3. Maintien et modalités de gestion des surfaces en herbe**

Le contrat ne contient pas de clauses parmi celles prévues aux articles 17, 18, 19 et 20 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.

### **4. Interdiction ou limitation des apports en fertilisants**

Le contrat ne contient pas de clauses prévues à l'article 24 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.

### **5. Interdiction ou limitation des produits phytosanitaires**

Le contrat ne contient pas de clauses prévues aux articles 25 et 26 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.

### **6. Interdiction de drainage et de toutes autres formes d'assainissement**

Le contrat ne contiendra pas de clauses prévues aux articles 25, 26 et 27 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.

Le risque de ruissèlement concentré est faible suivant ERUISOL. Ce n'est pas une zone de prévention.

### **7. 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 »