

# Bail à ferme

par Xavier de Munck  
Secrétaire général de NTF

*Le début d'année est traditionnellement une période de bilans, de vœux et de résolutions. Notre dossier foncier agricole se prête particulièrement bien à cet exercice.*

## ■ BILAN 2011

Le bilan est connu, nous vous en faisons part dans le dernier numéro de la revue : un difficile équilibre de sucré-salé des commissions de fermage, servi froid après 11 mois d'attente et très en deçà des attentes justifiées des bailleurs.

A l'heure des perspectives, nous retiendrons la force de cohésion et l'obstination constructive de notre représentation. Grâce à cette dernière, le risque de vide juridique a été évité (Voir avis important ci-dessous) et l'érosion de la situation de propriétaire a été jugulée. Mais surtout, c'est grâce à elle que les bailleurs sont maintenant reconnus comme interlocuteurs majeurs par les acteurs directs et indirects du dossier. Cet acquis est capital à l'heure où le bail à ferme est en passe d'être aménagé dans le cadre de la régionalisation prochaine de cette compétence.

## ■ VŒUX 2012

### Commissions

Même s'il ne constitue pas le point essentiel de nos attentes, l'application du cadre réglementaire des commissions de fermage a démontré ses limites et doit certainement être adapté. Reconnaissons qu'il peut être opérationnel sous certaines conditions, comme en Flandre : dès décembre 2010, les coefficients de Flandre étaient connus et tradui-

saient des augmentations allant jusqu'à +20%, et ce, pour la deuxième fois consécutive. Mais ce réel succès est également le corollaire d'une politique prospective des preneurs du Nord du Pays tendant à préserver le marché locatif. La location est et restera le moyen le plus économique pour l'agriculteur de disposer du premier facteur de production qu'est la terre. Dans cette optique, veiller à la juste rémunération du bailleur est le seul moyen de garantir la pérennité de l'activité du secteur sans l'exposer à une fragilisation financière qui découle de l'obligation d'acquisition. Cette logique simple et saine nécessite, il est vrai, de s'engager dans une politique qui dépasse les intérêts immédiats et particuliers.

NTF se mobilise pour que le scénario des dernières commissions ne puisse se reproduire. Il n'est pas tolérable que les bailleurs soient les seuls à faire les frais d'une réglementation inadaptée qui démontre ses limites par une longue et lente dégradation de la situation d'un des deux partenaires du contrat, mais qui, en plus, les maintient pendant près d'un an dans l'incertitude.

Faute de voie consensuelle, d'autres instruments peuvent être mis en place. La location des terres françaises est soumise à un ajustement annuel. Ce dernier découle de coefficients établis de manière systématique, intégrant de manière pondérée l'évolution de l'index, d'une part, et l'évolution des prix agricoles, d'autre part. Cette solution éviterait les aléas de coefficients par triennats, influencés par des conjonctures datant parfois de 4 ans comme c'est le cas actuellement.

D'autres voies sont également possibles et nous les investiguons.

### Jeunes

La gestion d'un patrimoine foncier nécessite une grande part de vision à long terme. Elle implique de prévoir, autant que faire se peut, au-delà de sa propre génération. Démarche élémentaire pour nos lecteurs forestiers, habitués aux traditionnels choix de pieds forestiers d'avenir qu'ils préparent et éduquent au bénéfice de leurs enfants, voire petits-enfants. Cet investissement est opéré au détriment d'une stricte rentabilité immédiate afin de garantir l'avenir. Il en va de même de la pérennité de nos exploitations agricoles. La reprise d'exploitations familiales rebute de nombreux successeurs potentiels et l'installation des jeunes devient rare vu les risques financiers encourus. Il est nécessaire que dans un tel contexte, les jeunes entrepreneurs puissent compter sur la lumière d'une assise foncière contractuellement sécurisée et prévisible, particulièrement dans un contexte de marchés agricoles irréguliers. Mais, à l'instar de nos jeunes plants forestiers, les lois de la compétitivité





© cyrano - Fotolia.com

à outrance des entreprises agricoles se retournent contre eux, favorisant exclusivement la strate dominante. En outre la rigidité et certaines iniquités découlant du cadre locatif actuel sont dissuasives pour les bailleurs potentiels. Nous sommes cependant convaincus que le marché locatif peut redevenir le moteur de ces installations. A condition, pour sortir de ce cercle vicieux, de reconstruire impérativement le cadre nécessaire à un partenariat équilibré et librement consenti par les deux parties.

## ■ RÉOLUTIONS 2012

L'absence croissante de jeunes repreneurs d'exploitations agricoles est un indicateur clair d'un problème de fond de notre agriculture. La problématique du foncier n'en est, certes, pas la seule cause. Les crises de marchés que nous avons connues sont déterminantes sur ce point. Mais il faut reconnaître que l'accès à la terre est souvent l'élément qui pousse le candidat à refermer le livre. L'obligation d'acquiescer la terre, voire parfois seulement le risque de devoir acheter, achèvent d'hypothéquer la crédibilité du plan financier le plus serré.

Pourtant, les bailleurs sont nombreux : 70% de la superficie agricole wallonne, soit 500.000 hectares, sont sous régime de bail à ferme. Où est donc le problème ?

La clé de cette énigme est qu'un des deux partenaires du bail, le propriétaire, est, dans la grande majorité des cas, prisonnier du contrat d'une part, et rémunéré de manière inéquitable dans ce contexte. Ce mélange est détonnant.

La grande majorité des propriétaires ont des liens étroits – familiaux, affectifs, ... – avec leurs terres. Pour beaucoup, la terre est une valeur patrimoniale sûre, transmise de génération en génération. Ces liens font du propriétaire un bailleur par nature et pas un vendeur en soi. Cette stabilité fait de lui le partenaire désigné du preneur. Mais cette vocation est mise à mal au-delà de certaines limites. Là se situe le problème. Le contrat est devenu tel que le propriétaire qui le reconduirait volontairement serait convaincu de commettre une erreur, à l'exception du bail de carrière. Ce dernier est le seul qui lui permette de retrouver pleine jouissance de son bien au terme défini et d'être acteur décisif de sa réaffectation. Notons que, paradoxalement, ce cadre particulier de bail est privilégié tant fiscalement qu'en termes de montant de location ... Hélas, ce type de bail exige une conjoncture

astrale rare. Il est donc déraisonnable de s'engager dans un cadre moins privilégié et pour une période indéterminée qui « peut être considérée comme perpétuité » suivant les mots d'un avocat expert en la matière.

La seule issue pour notre propriétaire est d'éviter ce cadre légal, soit en assurant la gestion de son bien lui-même, soit en le mettant en vente.

NTF veut réduire cette tendance et trouver le nouveau point d'équilibre entre bailleur et preneur. Il implique une juste liberté de chacun des partenaires, un consentement mutuel à un engagement équilibré et déterminé. Le travail est très délicat et complexe. Mais NTF a démontré sa capacité à défendre les droits de ses membres dans un dialogue ferme mais ouvert permettant, s'il rencontre la réciproque, d'aboutir au consensus.

### AVIS IMPORTANT : Montant du loyer 2011

Les nouveaux coefficients de fermage ont été fixés par la réunion des commissions du 5 décembre 2011, résultats publiés au Moniteur Belge le 16 décembre 2011.

**NTF attire votre attention sur le fait que ce sont bien ces nouveaux coefficients qui déterminent le montant des loyers couvrant l'année 2011.**

Le résultat des négociations 2008 fixait les coefficients pour le triennat 2008-2009-2010. Tant la réglementation que les publications au Moniteur sont claires sur ce point : aucun élément légal ne permet d'appliquer ces anciens coefficients en 2011. La durée des négociations entreprises en janvier 2011 a confronté les propriétaires à un vide juridique les amenant soit à réclamer un loyer augmenté selon leur jugement propre, soit à attendre l'issue des négociations. Cette situation était indépendante de leur volonté.

**Les propriétaires qui auraient réclamé un montant exact de fermage en décembre 2011 ou le feraient encore rapidement sont en droit de percevoir ce montant ou le solde si un montant équivalent à la location 2010 leur a été versé.**

N'hésitez pas à nous contacter si vous êtes concernés : 081/26 35 83 ou info@ntf.be



© Vlsd - Fotolia.com

Coefficients de fermage officiels 2011-2013

		2008		2011			
		Terres	Bâtiments	Terres agricoles		Bâtiments	
		COEFF	COEFF	COEFF	Augm. (%)	COEFF	Augm. (%)
<b>Brabant wallon</b>	Sablo-limoneuse	2,95	5,00	3,32	12,54 %	5,65	13,00 %
	Limoneuse	3,05	5,00	3,35	9,84 %	5,65	13,00 %

<b>Hainaut</b>	Sablo-limoneuse	3,08	4,90	3,27	6,17 %	5,44	11,00 %
	Limoneuse	3,35	4,90	3,54	5,67 %	5,44	11,00 %
	Camp. Hennuyère	2,89	4,90	3,04	5,19 %	5,44	11,00 %
	Condroz	3,03	4,90	3,23	6,60 %	5,44	11,00 %
	Herbagère	2,72	4,90	2,86	5,15 %	5,44	11,00 %
	Famenne	2,70	4,90	2,81	4,07 %	5,44	11,00 %
	Ardenne	2,82	4,90	2,93	3,90 %	5,44	11,00 %

<b>Liège</b>	Limoneuse	3,48	6,50	3,70	6,32 %	7,21	11,00 %
	Herbagère	3,37	6,50	3,59	6,53 %	7,21	11,00 %
	Condroz	3,33	6,50	3,59	7,81 %	7,21	11,00 %
	Haute ardenne	3,42	6,50	3,62	5,85 %	7,21	11,00 %
	Famenne	3,17	6,50	3,33	5,05 %	7,21	11,00 %

<b>Luxembourg</b>	Ardenne	3,30	4,60	3,40	3,03 %	4,80	4,35 %
	Herbagère	3,50	4,60	3,65	4,29 %	4,80	4,35 %
	Famenne	3,10	4,60	3,20	3,23 %	4,80	4,35 %
	Jurassique	3,15	4,60	3,25	3,17 %	4,80	4,35 %

<b>Namur</b>	Limoneuse	3,50	4,85	3,79	8,29 %	5,38	11,00 %
	Herbagère	2,78	4,85	2,92	5,04 %	5,38	11,00 %
	Famenne	2,70	4,85	2,92	8,15 %	5,38	11,00 %
	Ardenne	2,95	4,85	3,10	5,08 %	5,38	11,00 %
	Condroz	3,20	4,85	3,46	8,12 %	5,38	11,00 %

# A vos agendas !

## 7<sup>es</sup> Rencontres Filière Bois

Lundi 26 mars 2012, dans le cadre du salon Bois & Habitat

« Wood to the future »

Deux thèmes seront traités dans un nouvelle approche, résolument participative, de débats et tables rondes :

1. Le bois : emblème et symbole
2. Bois et forêts : visions du futur