

4 NOVEMBRE 1969. - Loi limitant les fermages. <NOTE 1 : Ce texte constitue l' article 3 de la loi du 04-11-1969 (cn:1969-11-04/30) modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux. NOTE 2 : l' augmentation du fermage autorisée par l' ancien article 4 de la loi limitant les fermages, reste acquise pour les baux en cours qui l' avaient prévue; dans l' année de l' entrée en vigueur de la loi du 7-11-1988 "modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages", les commissions des fermages fixent les coefficients nécessaires tels que prévus aux articles 2 et 3.><L 1988-11-07/43, art. 44, 3° et 4°, 002; ED : 1988-12-16>>

Article 1. § 1. Le Roi institue (une ou plusieurs commissions des fermages), composée de trois preneurs, de trois propriétaires fonciers et d' un fonctionnaire du Ministère de l' Agriculture qui assume la présidence. Il nomme les membres de ces commissions et leurs suppléants. <L 1988-11-07/43, art. 36, 1°, 002; ED : 1988-12-16>

Le Ministre de l' Agriculture désigne les ingénieurs agronomes de l' Etat qui remplissent les fonctions de secrétaire et de secrétaire suppléant.

§ 2. Le fonctionnement des commissions (...) des fermages, le mode de nomination des membres et de leurs suppléants ainsi que leur rémunération sont réglées par le Roi. <L 1988-11-07/43, art. 36, 2°, 002; ED : 1988-12-16>

Art. 2. <Voir NOTE 2 sous TITRE>

§ 1. Pour les terres données en location, les fermages maxima autorisés correspondent à leur revenu cadastral affecté d' un coefficient.

Dans l' année de l' entrée en vigueur de la présente loi, les commissions provinciales fixent ce coefficient pour chacune des régions agricoles de leur province.

§ 2. Les coefficients maxima ainsi fixés valent pour les fermages venant à échéance au cours (d' une période de trois ans) prenant cours à la date de la publication visée au § 4.

Avant l' expiration de cette période de (trois ans) et avant l' expiration de chacune des périodes subséquentes de (trois ans), les commissions provinciales sont tenues de fixer les coefficients maxima applicables au revenu cadastral des terres pour les fermages venant à échéance au cours de la (période triennale) suivante.

La loi du 26 juillet 1952 limitant les fermages telle qu' elle a été modifiée par la loi du 20 janvier 1961 reste d' application pour les fermages échus avant la date visée à l' alinéa 1er du présent paragraphe.

§ 3. (Les commissions fixent les coefficients maxima visés au § 1er pour chaque période de trois ans sur base du rapport existant entre, d' une part, la rentabilité moyenne des exploitations dans chacune des régions agricoles au cours du triennat qui précède la dernière année de chaque période et, d' autre part, la rentabilité moyenne de ces exploitations au cours du même triennat de la période précédente. Cette rentabilité est appréciée conformément à l' article 17 de la section III du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil.) <L 1988-11-07/43, art. 37, 2°, 002; ED : 1988-12-16>

§ 4. Les décisions des commissions provinciales des fermages sont publiées au Moniteur belge de la façon déterminée par le Roi.

Art. 3. <Voir NOTE 2 sous TITRE>

(Pour les bâtiments donnés en location, le fermage maximum correspond à leur revenu cadastral affecté d' un coefficient selon la procédure et de la même façon qu' à l' article 2.) <L 1988-11-07/43, art. 38, 002; ED : 1988-12-16>

(...) <L 19-07-1979, art. 48, § 2, b>

Art. 4. <Voir NOTE 2 sous TITRE> <L 1988-11-07/43, art. 39, 002; ED : 1988-12-16>

§ 1er. Si le contrat de bail, intervenu par acte authentique, fixe une première période d'occupation de dix-huit ans, le fermage établi conformément à l'article 2 peut être augmenté de 36 % et le fermage établi conformément à l'article 3 peut être augmenté de 18 %.

Le fermage peut être augmenté de 42 % pour les terres et de 21 % pour les bâtiments lorsque la première période d'occupation comporte 21 ans et de 48 % pour les terres et de 24 % pour les bâtiments lorsque la première occupation comporte 24 ans.

Quand la première période d'occupation comporte 25 ans ou plus, le fermage peut être augmenté de 50 % pour les terres et de 25 % pour les bâtiments.

Après la première période d'occupation, le fermage est ramené au niveau du fermage normal fixé sur la base des articles 2 et 3.

§ 2. Si le contrat de bail concerne un bail de carrière tel que prévu à l'article 8, § 3, de la section III du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, le fermage établi conformément à l'article 2 peut être augmenté de 50 % et le fermage établi conformément à l'article 3 peut être augmenté de 25 %.

Art. 4bis. <L 1988-11-07/43, art. 40, 002; ED : 1988-12-16>

Le Roi peut adapter annuellement à l'évolution des prix agricoles les fermages établis conformément aux articles 2, 3 et 4, lorsque l'évolution des prix agricoles le requiert.

Le Roi fixe à cette fin, après avis du Conseil national de l'agriculture, un ou plusieurs indices des prix agricoles, ainsi que le seuil à partir duquel une adaptation est possible.

Art. 5. Chacune des parties peut demander la révision du fermage d'un bail en cours sur la base fixée aux articles 2, 3 et 4.

Lorsque le preneur demande la révision du fermage d'un bail en cours dont le taux dépasse le maximum ainsi fixé, le bail n'est pas nul, mais le fermage est ramené au montant établi conformément à ces articles.

La demande du bailleur en révision du fermage n'a d'effet que pour les fermages venant à échéance après la date de (la notification par lettre recommandée de l'adaptation du fermage). <L 1988-11-07/43, art. 41, 002; ED : 1988-12-16>

Dans la mesure où ils dépassent le taux légal, les fermages doivent être restitués au preneur à sa demande. Cette restitution ne s'applique toutefois qu'aux fermages échus et payés des cinq années qui précèdent la demande. L'action du preneur en répétition de ces sommes se prescrit après un an à compter du jour où il aura quitté le bien loué.

Art. 6. Il sera procédé à une location de gré à gré au taux légal lorsque, à l'occasion de la mise en location d'un bien rural appartenant à l'Etat, à une province, à une commune ou à un établissement public, l'offre la plus élevée dépasse le fermage maximum fixé conformément aux dispositions de la présente loi.

En prévision de l'éventualité prévue à l'alinéa 1er, l'administration ou l'établissement intéressé fixe, à peine de nullité, dans le cahier des charges établi en vue de la location, les critères qui détermineront le choix du locataire.

Les députations permanentes des conseils provinciaux peuvent déterminer les critères visés à l'alinéa précédent et les rendre obligatoires pour les communes et les établissements publics de leur province.

Art. 7. Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux redevances dues du chef de concessions consenties par les pouvoirs publics et ayant pour objet la jouissance ou l'exploitation d'un bien rural.