

Note sur le contrat de mise à disposition

En 2016, nous sommes parvenus à faire aboutir les réflexions sur le contrat de mise à disposition. Nous avons finalement décidé d'écarter la solution de l'emphytéose, car trop chère, trop lourde, pas assez flexible et ne cadrant pas tout à fait avec la philosophie du mouvement Terre-en-vue. Nous avons également écarté la solution du commodat (contrat de prêt à titre gratuit), car cela ne correspondait pas au caractère économique de la coopérative. Nous avons dès lors opté pour un nouveau contrat-type, qui traduit précisément les volontés des parties (tant les agriculteurs soutenus que la coopérative qu'ils ont contribué à créer avec les citoyens-coopérateurs-consom'acteurs). Dans ce contrat, nous écartons volontairement les dispositions relatives à la loi sur le bail à ferme, car nous estimons qu'elles ne correspondent pas à la philosophie du mouvement, selon laquelle une terre est acquise pour un porteur de projet déterminé, en fonction de ses caractéristiques, ce qui n'est pas possible avec le bail à ferme. Ce contrat est établi, en attente d'une réforme pertinente de la loi sur le bail à ferme.

Contrat de mise à disposition de terres

Parties

Entre :

[XXX], ci-après « l'agriculteur »

et Terre-en-vue SCRL à FS, ci-après « la coopérative »

Exposé préalable

La coopérative Terre-en-vue a pour but de préserver les terres agricoles nourricières et d'en faciliter l'accès à des porteurs de projets agroécologiques, c'est-à-dire des projets à taille humaine, qui ont pour but de produire de manière écologique et professionnelle, des produits alimentaires de qualité, à destination des populations humaines locales. Les projets soutenus sont choisis pour leur durabilité économique, sociale et environnementale.

C'est pour répondre à son but que la coopérative conclut le présent contrat avec l'agriculteur.

1. Objet

Le présent contrat concerne les terres suivantes :

[description]

ci-après « les terres ».

Ces terres bénéficient d'une **servitude agro-environnementale** inscrite dans l'acte de propriété, laquelle est reprise en annexe du présent contrat.

L'agriculteur déclare connaître les terres concernées, en ce compris les implications découlant de la servitude agro-environnementale, et les accepter dans l'état dans lequel elles se trouvent, lequel est décrit dans **l'état des lieux** annexé au présent contrat.

2. Cause

La coopérative s'engage à mettre les terres décrites au point 1. à disposition de l'agriculteur, lequel s'engage à en faire usage selon les conditions prévues au présent contrat.

3. Durée du contrat

Le contrat est conclu pour une durée indéterminée, correspondant à la durée du projet porté par l'agriculteur.

Il prend fin dans les conditions prévues à l'article 8.

4. Redevance, coûts et charges

4.1. Le montant de la redevance fixée pour l'utilisation des terres est calculé selon le calcul légal de location des terres agricoles adopté en 2016 par la région wallonne / en 2018 par la région flamande, c'est-à-dire : le revenu cadastral, multiplié par un coefficient fixé par région agricole, indexé en tenant compte pour 50 % de l'évolution de revenus agricoles et pour 50 % de l'index des prix à la consommation.

4.2. Si le revenu cadastral est anormalement élevé parce que les terres ont une autre affectation qu'agricole, la redevance est fixée sur base d'un revenu cadastral correspondant à un bien similaire, à vocation agricole.

4.3. La redevance est versée au plus tard le 1^{er} novembre de l'année concernée. Elle est due pour l'entièreté de l'année même si le contrat prend fin avant la fin de l'année. Si la redevance n'est pas payée à l'échéance, des intérêts de retard seront dus de plein droit, à concurrence du taux légal.

4.4. Tous les coûts et charges, dus aux raccordements et abonnements à l'eau, gaz, électricité, téléphone et chauffage sont à charge de l'agriculteur.

Tous les impôts de quelque nature que ce soit, actuels et futurs, sont à charge de l'agriculteur, à l'exception du précompte immobilier, qui est à charge de la coopérative.

4.5. Si, au cours de l'année concernée, la moitié au moins de la récolte est détruite par des cas fortuits tels que notamment la grêle, la gelée, les inondations ou la foudre, l'agriculteur peut demander à la coopérative une diminution du montant de la redevance.

5. Conditions de mise à disposition

5.1. L'agriculteur s'engage à :

1° être membre de la coopérative et participer aux activités organisées par elle

2° payer annuellement la redevance fixée pour l'utilisation des terres, en vertu de l'article 4

3° utiliser les terres conformément au but poursuivi par la coopérative, à savoir produire de manière écologique et professionnelle, des produits alimentaires de qualité, à destination finale des populations humaines locales.

4° utiliser les terres en conscience, et spécialement dans le respect des dispositions prévues dans la servitude agro-environnementale dont elles bénéficient et dans le respect de leur valeur intrinsèque, entendue comme leur capacité à produire durablement des aliments nourriciers à destination des populations humaines locales.

5° restituer les terres dans un état de fertilité et de propreté au moins équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, tel que spécifié dans la servitude agro-environnementale et dans l'état des lieux.

On entend par :

- « état de fertilité » : la fertilité du sol est estimée tel que décrit dans la clause n°5 de la servitude environnementale

- « état de propreté » : il est caractérisé par l'absence de plantes invasives mais aussi de pollution telle que des métaux lourds, des hydrocarbures aromatiques polycycliques ou toute autre pollution dont la responsabilité pourrait incomber à l'agriculteur.

Si cette clause n'est pas respectée, le dommage subi par la coopérative est présumé et l'indemnité est fixée conformément à l'article 9.

6° maintenir les éléments naturels identifiés dans l'état des lieux, spécialement les haies, chemins, buissons et arbres ainsi que les éléments naturels éventuellement apportés conformément aux dispositions de la servitude agro-environnementale.

Si cette clause n'est pas respectée, le dommage subi par la coopérative est présumé et l'indemnité est fixée conformément à l'article 9.

7° accueillir les représentants de la coopérative, les coopérateurs dédiés et les autres agriculteurs au moins une fois par an sur les terres, afin de maintenir un dialogue continu à propos de l'utilisation des terres conformément au présent contrat.

8° permettre à la coopérative d'accéder aux terres concernées au moins une fois par an, afin notamment de réaliser des analyses liées à l'utilisation des terres.

9° [Si l'agriculteur est certifié en BIO:]

Il s'engage à :

- maintenir la certification BIO qu'il a obtenue auprès d'un organisme de certification reconnu pour la culture des terres précitées.
- présenter à la coopérative la preuve de la certification sur simple demande.
- avertir la coopérative de tout manquement notifié par l'organisme de certification et ce endéans les 30 jours de cette notification, en précisant les raisons du manquement et la mesure prise par l'organisme (demande d'action corrective, avertissement, déclassement ou suspension de la certification).
- le cas échéant, avertir la coopérative de son intention de quitter le label avant d'entreprendre toute démarche auprès de l'organisme de certification.

[Si l'agriculteur va être certifié en BIO:]

Il s'engage à :

- s'inscrire auprès d'un organisme de certification BIO reconnu endéans les 60 jours de la signature de la présente convention.
- avertir la coopérative de l'octroi ou non de la certification BIO endéans les 60 jours de la réception de la réponse de l'organisme de certification.
- maintenir la certification BIO qu'il a obtenue auprès d'un organisme de certification reconnu pour la culture des terres précitées.
- présenter à la coopérative la preuve de la certification sur simple demande.
- avertir la coopérative de tout manquement notifié par l'organisme de certification et ce endéans les 30 jours de cette notification, en précisant les raisons du manquement et la mesure prise par l'organisme (demande d'action corrective, avertissement, déclassement ou suspension de la certification).
- le cas échéant, avertir la coopérative de son intention de quitter le label avant d'entreprendre toute démarche auprès de l'organisme de certification.

[Si l'agriculteur n'est pas certifié BIO (en fonction de l'acceptation du projet au départ) :]

Il s'engage à :

- accepter des rencontres plus fréquentes avec la coopérative, concernant l'utilisation des terres agricoles, conformément au 7°
- le cas échéant, prendre en charge les frais d'au moins une analyse par an par rapport au bien, conformément au 8°.]

10° contracter une assurance contre les dégâts aux animaux et à la récolte, causés par des événements naturels tels qu'inondations, tempêtes, grêle et gelée ou des événements artificiels causés par des tiers (contamination, .).

11° communiquer de manière positive à propos de Terre-en-vue et témoigner de son projet.

12° informer la coopérative de l'éventuel arrêt de son activité, conformément à l'article 8.5.

5.2. La coopérative s'engage à :

1° organiser régulièrement et au moins une fois par an, une visite de l'agriculteur et des terres précitées, afin de maintenir un dialogue continu avec lui à propos de l'utilisation des terres conformément au présent contrat.s

2° soutenir l'agriculteur dans la réalisation de son projet et spécialement, communiquer positivement à propos de son projet afin de le faire connaître.

3° organiser régulièrement et au moins une fois par an une rencontre avec les autres agriculteurs soutenus par la coopérative.

6. Transmission de droits

6.1. Le présent contrat est strictement personnel.

6.2. Les droits qui en découlent ne peuvent être transmis à un tiers, sans l'accord écrit de la coopérative.

6.3. En cas d'arrêt de l'utilisation des terres pendant plus d'un an, l'agriculteur en informe la coopérative. Le cas échéant, il indique la ou les personnes qui pourraient lui succéder. Pour la remise à disposition de la terre et la conclusion d'un nouveau contrat, la coopérative donne priorité à la ou les personnes indiquées, pour autant que le projet porté par cette ou ces personnes répondent aux critères décrits dans l'exposé préalable.

6.4. En cas de décès de l'agriculteur, la coopérative se réserve le droit de donner congé aux héritiers ou ayants droit de l'agriculteur décédé.

7. Constructions

7.1. Aucune construction ne peut être érigée sur les terres sans l'accord écrit et préalable de la coopérative.

7.2. S'il souhaite construire, l'agriculteur en informe la coopérative. Les parties négocient en conscience, afin de trouver un accord en cohérence avec les buts de la coopérative et les caractéristiques du projet de l'agriculteur.

7.3. L'accord prévoit clairement la répartition des frais et les engagements spécifiques de chacune des parties en fin de contrat de mise à disposition.

7.4. Toute construction qui aura été érigée sans l'accord écrit de la coopérative, sera détruite aux frais de l'agriculteur, à moins qu'entre-temps, les parties en aient convenu autrement selon un avenant écrit, annexé au présent contrat.

8. Fin de contrat

8.1. L'agriculteur peut mettre fin au contrat à tout moment.

Dans ce cas, il informe la coopérative de son intention de mettre fin au contrat au minimum 6 mois à l'avance par un écrit dont il peut rapporter la preuve.

Les parties se mettent d'accord sur la date de fin du contrat. Si elles ne parviennent pas à se mettre d'accord, le contrat est présumé se terminer à la fin de la récolte.

L'agriculteur s'engage à collaborer activement avec la coopérative afin d'assurer une installation correcte de son successeur, dans l'intérêt de la continuité du projet d'utilisation des terres.

Il s'engage à sensibiliser le repreneur au projet de la coopérative, spécialement les aspects collectifs.

8.2. La coopérative se réserve le droit de mettre fin à la convention dans les cas suivants :

1° En cas de révision pertinente de la législation wallonne sur le bail à ferme, auquel cas un nouveau contrat pourra être conclu entre les parties sur initiative de la coopérative.

2° Si l'agriculteur ne respecte pas ses obligations et spécialement :

a) s'il perd sa qualité de coopérateur

b) en cas d'absence injustifié du paiement de la redevance due, conformément à l'article 4

c) si l'évolution de son projet devient incompatible avec le but de la coopérative décrit à l'article 5.1.

d) en cas de violation d'une ou plusieurs dispositions de la servitude agro-environnementale dont il est question à l'article 5.1. 4° et au terme de la procédure de conciliation prévue dans la servitude

e) s'il ne maintient pas le bien loué dans un état de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, tel que décrit à l'article 5.1. 4°

f) s'il ne maintient pas les éléments naturels identifiés dans l'état des lieux, spécialement les haies, chemins, buissons et arbres, tel que décrit à l'article 5.1. 5°

g) s'il refuse d'accueillir les personnes décrites à l'article 5.4.

h) s'il empêche la coopérative d'accéder aux terres conformément à l'article 5.5.

i) s'il met les terres à disposition d'un autre agriculteur, sans en avoir préalablement averti la coopérative, conformément à l'article 6

j) s'il fait ériger des constructions sur la terre, sans l'accord de la coopérative, tel que prévu à l'article 7.

k) s'il communique de manière négative à propos de la coopérative, en se rendant coupable d'injures graves ou d'actes d'hostilité manifeste.

l) s'il est condamné du chef d'actes de nature à ébranler la confiance de la coopérative ou à rendre les rapports impossibles.

3° En cas d'arrêt anticipé du projet de l'agriculteur tel que décrit à l'article 5.1.

4° En cas de faillite, décès ou pension anticipée de l'agriculteur.

8.3. Dans tous les cas, l'agriculteur a le droit de bénéficier de la récolte croissante.

[Cas particuliers à prévoir :

- si le contrat est conclu avec une entreprise agricole : le contrat prend fin en cas de dissolution

- si le contrat est conclu avec plusieurs agriculteur, personnes physiques : le contrat se poursuit avec les autres.]

9. Indemnités

9.1. A la fin du contrat, l'agriculteur est tenu d'indemniser la coopérative en cas de dévalorisation durable des terres mises à disposition.

Par « dévalorisation durable », on entend une diminution de sa capacité à produire durablement des aliments nourriciers à destination des populations humaines locales et notamment le non-respect des articles 5.1., 4° à 6° et 9°.

Dans ce cas, l'indemnité est fixée sur base d'un avis d'expert reconnu par les parties.

9.2. L'agriculteur ne peut réclamer à la coopérative aucune indemnité du fait de l'amélioration de la qualité des terres mises à disposition.

10. Mention spéciale

Les parties déclarent explicitement que le présent contrat ne peut être considéré comme un bail à ferme ni comme un bail commercial, qu'elles le souhaitent toutes les deux et qu'elles comprennent la portée de cette déclaration.

Fait en double exemplaire dont chaque partie reconnaît en avoir reçu un.

À Gembloux, le [date]

[Lu et approuvé]

Pour la coopérative [signature]

L'agriculteur [signature]

Annexes :

- Servitude environnementale

- Etat des lieux