

# CONTRAT DE CULTURE TYPE

## NOTICE EXPLICATIVE

*Le présent modèle de contrat de culture est proposé librement aux parties prenantes par l'asbl Terre-en-Vue. L'objectif : faciliter la mise à disposition des terres agricoles par la formulation de contrats équitables et assurant un bon équilibre entre les droits et les obligations des deux parties. Et ce en vue d'une production agricole durable respectueuse de la terre.*

*Le contrat de culture, appelé aussi « contrat saisonnier », est issu de l'application de l'**article 2, 2°** de la loi sur le bail à ferme (**LBF**), traitant des cas d'exclusion de la loi : « Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section : [...] 2° les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'exploitant de terres et de pâturages, après avoir effectué les travaux de préparation et de fumure, en accorde, contre paiement, la jouissance à un tiers pour une culture déterminée ».*

*N'étant pas soumis à la loi sur le bail à ferme, les contrats sont régis le droit commun en matière de bail, à savoir les dispositions générales du Code civil (**CC**. dans les notices) : **articles 1708 et ss.**, et en particulier le chapitre II traitant du **louage de choses**. Les dispositions étant supplétives, les parties peuvent y déroger contractuellement dans le bail, sauf exceptions indiquées dans le CC.*

*Le modèle comprend différentes options de rédaction (indiquées en [vert] et, en marge du modèle, des références à la législation ou mentions importantes (en rouge), des **précisions** et des **conseils** de rédaction.*

### Avertissements :

*Le modèle de bail est formulé dans le respect de la législation en vigueur au 1/09/2016, appuyé de la pratique et de la jurisprudence accessibles à cette date.*

*Il est le résultat d'une recherche innovante, la première en matière de formalisation de l'accès à la terre. Son utilisation mènera certainement à de nouvelles questions, qui pourraient à leur tour le faire évoluer.*

*L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'usage et du contenu du modèle présenté. Celui-ci est disponible à titre informatif ; il ne constitue pas un avis juridique circonstancié et ne dispense pas l'utilisateur de la consultation d'un professionnel du droit. La reproduction est autorisée et recommandée, pour autant que l'intégralité des consignes soit respectée.*

## DANS QUELS CAS L'UTILISER ?

*Les conditions pour conclure un contrat de culture, légalement prévues par la loi sur le bail à ferme, sont très restrictives :*

- *Ce contrat ne peut être conclu directement par un propriétaire non exploitant : la loi prévoit que c'est l'**exploitant de terres et de pâturages** qui en accorde jouissance à un tiers (il s'agit donc d'un contrat entre agriculteurs) ;*
- *la durée d'occupation doit être **inférieure à un an**. Des contrats de culture successifs sont possibles, mais attention alors à éviter que ces contrats ne soient requalifiés en bail à ferme ;*
- *le bien est donné en jouissance pour une culture déterminée ;*
- *L'exploitant qui concède le bien doit avoir effectué des travaux de préparation et de fumure.*

## [ENTRE LES SOUSSIGNES

D'une part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
Domicilié / établi.....,  
**dénommés ci-après "le concédant";**

D'autre part : M. / Mme. / Institution / personne morale.....  
**dénommés ci-après "le preneur".**

### **IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Les soussignés déclarent formellement que le présent contrat ne tombe pas sous l'application de la loi sur le bail à ferme.

### **LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup>. OBJET DU BAIL**

Le concédant déclare accorder la jouissance au preneur, qui accepte, des terres **ou** pâturages désignés ci-après :

**Commune** de .....

Un terrain sis....., comprenant [préciser : terres, pâtures, bâtiments accessoires et nécessaires, mode d'accès ...].

D'une contenance totale de ..... suivant relevé cadastral détaillé ci-après et conformément au plan annexé au présent bail :

Parcelle 1. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... , n°..... ;  
Parcelle 2. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... , n°..... ;  
Parcelle 3. - ..... hectares ..... ares, ..... centiares, section ..... , n°..... ;  
Etc.

#### **Garantie de contenance**

Les superficies cadastrales mentionnées ci-avant ne sont pas garanties.

#### **ARTICLE 2. DESTINATION DU BIEN**

Le bien est destiné à .....  
**[bien précise ici la culture déterminée]**

#### **ARTICLE 3. ETAT DU BIEN**

Le concédant déclare avoir effectué préalablement les travaux de préparation et de fumure **[le cas échéant, préciser : .....**

**Conseil** : bail nécessairement écrit (et enregistré), afin de prouver les 4 conditions.

**Important** : le concédant doit être exploitant des terres ou pâturages. **Art. 2, 2° LBF**

**Précisions** : Il peut en être propriétaire ou locataire.

Les parties peuvent être des personnes physiques ou morales. Il peut s'agir, tant pour le bailleur que pour le preneur, d'une ou plusieurs personnes.

**Précision** : il est utile d'indiquer expressément la non application des dispositions impératives de la LBF. Mais la seule volonté de les contourner, même inscrite dans la convention, ne suffit pas à éviter la requalification.

= Désignation du bien, à préciser

**Précision** : l'**art. 2, 2° LBF** parle de terres et de pâturages. Les bâtiments sont donc exclus, à moins qu'ils ne soient un accessoire nécessaire à l'exploitation (ex. un abri dans une prairie).

**Conseil** : veiller à une description la plus précise du bien, sa situation, contenance et références cadastrales. Un plan en annexe facilite la description.

**Conseil** : utile si l'on souhaite limiter les conflits quant à la contenance.

**Précision** : l' **art. 2, 2° LBF** indique que la convention a pour objet une culture déterminée. Le terme « culture » doit être pris dans son acception la plus large, incluant la coupe et vente d'herbe (le plus utilisé en pratique) mais aussi la prise en pension de bétail.

**Précision** : travaux de préparation et de fumure expressément stipulés par l'**art. 2, 2° LBF**.

Le preneur déclare connaître le bien loué. Il prendra ce bien dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance, sans recours contre le concédant.

**Soit :**

Les parties ont dressé le ....., un état des lieux contradictoires dont l'exemplaire original est annexé au présent contrat.

**Soit :**

A défaut d'état des lieux, le preneur sera présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouvera à la fin de son occupation.

#### **ARTICLE 4. DUREE DU BAIL ET RESILIATION**

Le présent contrat est conclu pour la saison de culture prenant cours le ....., pour expirer le ..... maximum.

#### **ARTICLE 5. LOYER**

Le montant du loyer s'élève à .....euros payables mensuellement **ou** semestriellement), à terme échu (**ou** anticipativement), le .....  
..., par versement au compte n° ..... [**ou** de toute autre manière que le concédant indiquera].

Il sera exigible par le seul fait de son échéance sans qu'il soit besoin de faire sommation ou d'adresser une mise en demeure, tout retard de paiement entraînant de plein droit la production d'un intérêt au taux de ..... pourcent, calculé par jour [**ou** par mois **ou** fraction de mois], à partir de l'échéance.

Fait à .....

En autant d'exemplaires originaux que de parties

Le concédant\*

Le preneur\*

\* Nom, prénom, signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et approuvé »

**NB – compléments possibles :**

Etant donné la durée courte de maximum 1 an, il ne nous a pas paru pertinent de développer - spécifiquement pour ce modèle - les aspects et articles suivants :

**Précisions** : l'état des lieux est facultatif.

**Précision** : un état des lieux peut être exigé par l'une des deux parties (art. 1730 CC.)

**Important** : la durée ne peut en aucun cas dépasser un an (art. 2, 2° LBF) – ce qui implique donc un processus de culture inférieur à un an.

Un durée supérieure (ou des contrats successifs d'un an) sera un élément probant de la volonté de contourner la LBF, le contrat étant alors soumis au risque de requalification.

**Précision** : l' art. 2, 2° LBF stipule expressément le caractère onéreux (« ... accorde, contre paiement, ... »)  
Etant donné que la LBF ne s'applique pas, le loyer ne doit pas être limité aux montants plafonnés du fermage.

- *Conditions de jouissance et entretien (engagements du bailleur, du preneur, clauses environnementales, conditions spécifiques au bien)*
- *Réparations*
- *Cas fortuits*
- *Assurances*
- *Impôts et taxes*
- *Usurpations*
- *Servitudes*
- *Transmission du contrat*
- *Mise en vente*
- *Fin de contrat*
- *Solidarité et indivisibilité*

*Néanmoins, si les parties le souhaitent, elles pourront se référer aux autres modèles – en particulier le bail à ferme et le contrat de bail.*

# PROPOSITION D'ANNEXES AU CONTRAT DE CULTURE

## **ANNEXE 1 - Plan(s) de situation du bien (par ex. plan cadastral)– d'implantation du site**

## **ANNEXE 2 - Etat des lieux**

## **ANNEXE 3 – clauses environnementales**

Proposition la plus large de clauses, basées sur la pratique du bail rural environnemental français  
A adapter à chaque cas d'espèce

### Clauses environnementales générales

- En tenant compte du type de sol, du climat et de la géographie en général, le preneur s'engage à mettre en place des pratiques agricoles qui favorisent :
  - Le maintien, voire l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion ;
  - Le maintien, voir l'amélioration de la biodiversité (diversité des habitats et des espèces) ;
  - la protection des ressources en eau superficielles et souterraines.Ces différentes pratiques seront établies d'un commun accord sur la base d'une analyse des enjeux environnementaux et des techniques adaptées au système de production.
- Interdiction de recourir à des produits phytosanitaires, et (ou limitation) de fertilisants minéraux non autorisé en agriculture biologique.
- Interdiction de détruire ou de drainer les prairies permanentes, sauf accord préalable dans le cas d'une nécessité urgente de régénération d'une prairie.
- Interdiction de détruire ou d'arracher les arbres épars, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets, les arbres fruitiers de haute tige, les mares, les étangs, les murets de pierre, sauf accord préalable. Concernant l'entretien de ces éléments il respectera les usages locaux à caractère agricole ou tout autre document de gestion établi pour sa zone.
- Concernant les grandes cultures, mise en place d'une rotation minimale de 4 ans et introduction d'au moins 15 à 25% de légumineuses fourragères ou à graines dans celle-ci sur la durée de la rotation.
- Conduite des cultures suivant le cahier des charges de l'Agriculture Biologique et certification des productions concernées par le bien donné à bail (**réserve** : veiller néanmoins à éviter que l'introduction de cette clause n'ait pour effet d'exclure l'agriculture raisonnée qui respecte les principes de l'agro-écologie).

### Clauses environnementales particulières

- Choix de techniques de travail du sol préservant sa structure et perturbant le moins possible sa biodiversité (vers de terre, micro-organismes). Celles-ci seront réalisées dans des conditions d'humidité du sol optimales (sol réessuyé) limitant les phénomènes de tassement et de compaction. Le labours est à proscrire.
- Maintien d'une couverture quasi permanente du sol en veillant à l'implantation de cultures intercalaires (couverts environnementaux) pour éviter l'érosion hydrique et les risques de contamination des eaux et si possible de semis sous couverts. Cela concerne notamment les cultures permanentes comme l'arboriculture.
- Restitution de la matière organique au sol via les résidus de culture, les cultures intercalaires, le fumier ou de matière exogène (compost, bois raméal fragmenté, ...), préférentiellement de

l'exploitation ou de provenance locale.

- Création de nouveaux dispositifs agro-écologiques permanents (haies, fruitiers, jachère florales, bandes enherbées, ...) pour accroître leur surface et assurer un maillage autour les parcelles, favoriser les auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion jusqu'à atteindre un seuil fixé de % de la surface de la parcelle.
- La tailles des parcelles ne devra pas excéder 2 ha. En cas de grandes parcelles préexistantes, les dispositifs agro-écologiques permanents seront installées pour délimiter le nouveau parcellaires. .
- Favoriser le mélange d'espèces au niveau des parcelles de grande culture : méteil, association céréales/légumineuses, mélange de variétés, prairies temporaires multi-espèces, culture sous couvert, agroforesterie.

#### [Éventuellement :]

- Un cahier des charges, joint en annexe au présent contrat, détaille les travaux et pratiques que le preneur doit mener à bien en vue du respect de ses responsabilités environnementales.

Évaluation :le concédant établira avec le preneur, à une/des date/s convenue/s entre les parties, un bilan [le cas échéant:] régulier des pratiques agronomiques mises en œuvre pour respecter les clauses ci-dessus. Celui-ci pourra être effectué au travers de la réalisation d'un diagnostic et d'une visite des parcelles. Le preneur s'engage à fournir les éléments nécessaires à l'évaluation des progrès effectués et des difficultés rencontrées.

**NB** : la mise en place d'une évaluation peut nécessiter la définition d'indicateurs plus précis, permettant d'évaluer le respect des clauses susmentionnées (notamment en ce qui concerne la biodiversité, la protection des ressources en eau ...).