

Les baux

Les communes peuvent être amenées à soumettre les immeubles de leur domaine privé à des contrats de bail¹. Il s'agira principalement de baux à loyer et de baux à ferme. Dans certains cas, il s'agira également de baux commerciaux².

Les baux ne peuvent, en vertu de la loi du 22 juillet 1826, être contractés par convention verbale. Les actes de location sont passés par actes sous seing privé enregistré ou sous forme authentique lorsque la durée de la location excède 9 ans.

1. Les baux à loyer

A. La commune est bailleur

En vertu de l'article L1222-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, c'est au conseil communal qu'il appartient de décider que la commune procédera à la location de tel immeuble, selon tel mode, et de fixer les conditions de cette location. À noter que, quand il entend procéder à la conclusion d'un bail à loyer, le conseil communal dispose d'une totale liberté de choix entre la location de gré à gré ou une location par adjudication publique. En cas de location de gré à gré, des mesures de publicités peuvent être prévues, notamment afin de s'assurer de la meilleure offre. La fixation du loyer s'appuie sur une estimation récente de la valeur locative.

Le collègue - chargé de l'exécution des décisions du conseil communal - désigne le futur locataire, décide de la passation de l'acte constatant la location et notifie sa décision au futur preneur, en l'invitant à comparaître en vue de la passation de l'acte de location.

Si le bail de droit commun est toujours régi par les dispositions du Code civil³, les baux d'habitations sont désormais soumis au décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Relevons que le décret prévoit un dispositif dérogatoire pour les baux de résidence principale, c'est-à-dire pour les contrats portant sur un logement affecté à la résidence principale du locataire. En outre, trois nouveaux régimes spécifiques y ont fait leur apparition, à savoir le bail de colocation, le bail étudiant et le bail glissant⁴.

B. La commune est preneur

L'hypothèse est celle où la commune souhaite prendre en location un bien immobilier.

C'est au conseil communal qu'il appartient de décider de la prise en location de tel bien immeuble et d'adopter les conditions de la location⁵, sur base notamment d'une estimation de la valeur locative du bien envisagé à la location.

¹ Qui sont une forme de louage de choses, défini par le C. civ., art. 1709, comme étant « un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer ».

² V. sur cette question, P. Blondiau, *Les communes et la loi relative aux baux commerciaux : quelques éclaircissements*, *Mouv. comm.*, 12/2003, pp. 449-450. Les communes sont également amenées à conclure des baux de chasse. L'art. 13 de la L. 28.2.1882 sur la chasse, telle que mod. par le décr. 30.6.1994 mod. la L. sur la chasse, prévoit qu'il n'est permis de chasser dans les domaines de l'État et de la Région wallonne qu'en vertu d'une adjudication publique. Il n'existe pas de disposition semblable pour les communes. Il en résulte que celles-ci sont libres de donner leurs chasses en location de gré à gré ou par la voie de l'adjudication publique.

³ Articles 1708 et suivants du Code civil.

⁴ V. sur cette question, P. Gillet, *Des nouveautés concernant le bail d'habitation*, *Mouv. Comm.*, 09/2018.

⁵ Généralement, la délibération du conseil fait référence au montant du loyer sollicité par le bailleur, et considère que, compte tenu des circonstances d'espèce ou de l'estimation, ce prix est normal.

Ensuite, le collège décide de la passation de l'acte constatant la location, et de notifier la délibération initiale du conseil communal au bailleur.

L'acte constatant la location est ensuite passé sous forme authentique, si la durée de la location excède 9 ans.

2. Les baux commerciaux⁶

Les baux commerciaux sont des baux relatifs à des immeubles ou parties d'immeubles affectés par le locataire à l'exercice d'un commerce.

Ils sont soumis à une législation spécifique⁷.

La procédure à suivre par une commune qui souhaiterait donner un de ses immeubles à bail commercial est semblable à celle applicable pour les baux à loyer. Le conseil communal, en vertu de l'article L1222-1 du CDLD, décide de procéder à la location de tel bien, suivant tel mode et à telles conditions. Ensuite, le collège désigne le futur preneur, décide de la passation de l'acte et notifie sa décision au futur preneur, en l'invitant à comparaître en vue de la passation de l'acte.

3. Les baux à ferme⁸

Les baux à ferme sont des baux d'immeubles affectés principalement à l'exploitation agricole du preneur, à l'exception de la sylviculture.

Il appartient toujours au conseil communal, en vertu de l'article L1222-1, CDLD, de décider que la commune procède à la location de tel bien, à telles conditions.

Toutefois, à la différence des baux à loyer et des baux commerciaux, la mise en location des biens des pouvoirs publics est soumise à des règles particulières⁹.

Selon l'article 18 de la loi sur le bail à ferme, la mise en location des biens publics en bail à ferme doit s'effectuer (sauf exceptions) par voie de soumissions, au taux de fermage légal, le cas échéant majoré conformément au décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages. La commune doit établir une procédure par laquelle tout candidat preneur intéressé peut présenter une soumission et doit également prendre toutes les mesures nécessaires permettant d'assurer l'égalité de traitement entre tous les candidats preneurs. La commune doit organiser à cette fin une publicité adéquate de la mise en location de ses biens en publiant l'avis de mise en location via divers canaux de diffusion.

La procédure d'attribution est encadrée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics¹⁰

Ainsi, l'article 5 de l'arrêté en question fixe les critères que les candidats preneurs doivent respecter.

⁶ P. Blondiau, Les communes et l'application de la loi relative aux baux commerciaux, *Mouv. comm.*, 12/2003.

⁷ L. 30.4.1951 - Code civil - Livre III - Titre VIII - Chapitre II, Section 2bis : *Des règles particulières aux baux commerciaux*.

⁸ E. Grégoire, Le bail à ferme et les biens des personnes morales de droit public, *Mouv. comm.*, 10/2005.

⁹ L. 04.11.1969 - Code civil - Livre III - Titre VIII - Chapitre II, Section 3 : *Des règles particulières aux baux à ferme*, telle que modifiée par la réforme du bail à ferme en Wallonie, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020. V. sur cette question, P. Gillet, *La réforme du bail à ferme*, *Mouv. Comm.*, 01/2020

¹⁰ <https://wallex.wallonie.be/sites/wallex/contents/acts/21/21927/1.html>

Ces critères d'exclusion sont au nombre de trois :

- La possession par les candidats d'un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole
- Le respect des superficies maximales de rentabilité ;
- Le respect de la législation environnementale et l'absence de dette publique dans le chef du soumissionnaire.

Ces critères ne peuvent pas être complétés de critères d'exclusion complémentaires de la part de la commune. Les moyens de preuve du respect de ces critères sont également prévus.

En plus de ces trois critères d'exclusion, l'article 6 de l'arrêté prévoit des critères d'attribution qui doivent figurer dans les cahiers des charges. Tout cahier des charges utilisé à l'occasion de la mise en location d'un bien doit ainsi contenir les critères suivants :

- L'âge du soumissionnaire ;
- La superficie agricole utilisée de l'exploitation par rapport à la superficie minimale et à la superficie maximale de rentabilité ;
- La proximité de l'exploitation par rapport au bien ;
- La superficie de terres appartenant à tout propriétaire public exploité par le soumissionnaire.

Ces critères sont pondérés selon une méthode de calcul fixée dans l'annexe 5 de l'arrêté en question. Les moyens de preuve du respect de ces critères sont également prévus. Ces critères peuvent être complétés de critères d'attribution complémentaires de la part du propriétaire public. Toutefois, le texte encadre la liberté octroyée aux pouvoirs publics d'ajouter des critères complémentaires en vue de promouvoir des projets spécifiques. En effet, l'article 11 de l'arrêté prévoit que les critères d'attribution fixés dans l'arrêté représentent au minimum cinquante pourcents des points à attribuer et que les critères complémentaires décidés par le propriétaire public comptent chacun pour vingt points maximums. La jouissance du bien est octroyée au candidat qui récolte le plus de point au total.

Un modèle de cahier des charges a été établi par arrêté Ministériel¹¹

C'est le collège communal qui désigne le futur preneur, en l'invitant à comparaître pour la passation de l'acte constatant le bail à ferme.

¹¹ <https://www.uvcw.be/patrimoine/modeles/art-3558>