

I. Réunion ordinaire du mois de mars-avril

1. Comptes

Si la fabrique ne l'a pas déjà fait, la réunion de mars est prévue pour la présentation des comptes par le trésorier au conseil de fabrique. Les comptes, après examen par les autres membres, peuvent être approuvés dès cette séance, soit ils seront définitivement approuvés lors de la séance d'avril. Vu la demande d'étalement du dépôt des comptes, la plupart des fabriques auront déjà approuvé et déposé leurs comptes.

2. Élections - renouvellement de la petite moitié

Cette année 2020, le conseil de fabrique doit renouveler sa petite moitié, soit 2 ou 4 membres suivant que le conseil est composé de 5 ou 9 membres élus.

Procédure

a. Remplacement des mandats vacants

Avant d'envisager le renouvellement de la petite moitié, le conseil doit veiller à remplacer le(s) membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s) faisant partie de la grande moitié. Pour cette élection, tous les membres du conseil y compris les membres sortant de la petite moitié prennent part au vote. À défaut de savoir qui fait partie de la petite ou de la grande moitié, on procédera par tirage au sort.

b. Renouvellement de la petite moitié

Qui vote? Seuls les membres de la moitié non sortante et les membres de droit ont droit de vote.

Conditions de présence: la majorité des membres en fonction (membres de la grande moitié et membres de droit) doit être présente.

Conditions de vote: le vote se fait au scrutin secret, il faut autant de scrutins qu'il y a de mandats à pourvoir. Le vote se prend à la majorité absolue des votes valablement émis, les bulletins blancs ou nuls ne comptent pas. Les membres sortants peuvent être réélus. S'il n'y a pas de majorité qui l'emporte, on procède au ballottage entre les deux candidats qui ont obtenu le plus de voix. Si une majorité ne se dégage pas alors il n'y a pas d'élection; dans ce cas, il y a lieu de solliciter l'intervention de l'Évêque (article 8 du décret du 30/12/1809: « Lorsque le remplacement ne sera pas fait à l'époque fixée, l'Évêque ordonnera qu'il y soit procédé dans le délai d'un mois; passé ce délai, il nommera lui-même et pour cette fois seulement »).

c. Élection au sein du conseil du président et du secrétaire

Une fois la petite moitié désignée, le conseil étant au complet, il procédera à la désignation du président et du secrétaire du conseil. Rappelons que les mandats sont d'un an renouvelable.

Conditions de vote: majorité des membres présents. Tous les membres peuvent prendre part au vote, y compris les candidats à la présidence ou au secrétariat. Les délibérations doivent avoir lieu au scrutin secret.

En cas de partage et seulement dans ce cas, le président encore en fonction a voix prépondérante. En pratique, on procédera à un second scrutin et le président disposera de deux bulletins de vote.

d. Élection du marguillier sortant

Le bureau des marguilliers est composé de trois membres élus et un membre de droit. Le mandat d'un marguillier est de trois ans; donc chaque année, le marguillier dont le mandat est le plus ancien est « sortant ». Le conseil de fabrique pourvoit à son remplacement. Le marguillier sortant est rééligible.

Condition de vote: majorité des membres présents - délibération au scrutin secret - vote à la majorité des votes valablement émis.

e. Élection au sein du bureau de marguilliers: président, secrétaire, trésorier

Les mandats au sein du bureau sont conférés pour un an. En conséquence, chaque année, le bureau des mar-

guilliers doit désigner président, secrétaire, trésorier. Ces fonctions sont réservées aux membres électifs; il est toutefois admis que le curé puisse assurer le secrétariat, mais en aucun cas la présidence.

Conditions de vote: majorité des membres présents - vote au scrutin secret - majorité des votes valables.

f. Procès-verbaux des séances

Le secrétaire établit le procès-verbal de la séance et le fait signer par tous les membres ayant pris part au vote. Il envoie cette délibération aux autorités de tutelle (Commune, Évêché, Gouverneur), accompagnée de la composition actualisée complète: nom, prénom, adresse, téléphone ou GSM, adresse mail (cf. le formulaire type sur le site du diocèse, dans la rubrique « fabriques d'église »).

g. Transmission du résultat des élections aux autorités de tutelle

Suite aux élections, les fabriques sont invitées à transmettre à la commune, au gouvernement provincial et à l'évêché le procès-verbal des élections et le tableau récapitulatif (voir modèle sur le site). Vous veillerez à indiquer les coordonnées complètes des membres: nom, prénom, adresse, adresse mail et téléphone.

ATTENTION: La mise à jour de notre fichier ne sera plus effectuée **qu'une fois par an** au mois de mai. Toute autre modification dans la composition des organes de la fabrique - conseil ou bureau - est à signaler au secrétariat par mail via: maria.perez@evechedeliege.be.

II. Indexation des salaires

Suivant le Bureau du Plan, il est prévu une augmentation des salaires probablement au mois de mai 2020.

III. Nouvelle loi sur le bail à ferme

Suite à la régionalisation de la matière en janvier 2015, le Gouvernement wallon a souhaité revoir la législation sur le bail à ferme de 1969; c'est chose faite par le décret wallon du 2 mai 2019. Il est applicable pour l'essentiel depuis janvier 2020. Il est assorti de quatre arrêtés d'exécution et cinq arrêtés ministériels.

L'objectif poursuivi par cette nouvelle législation est de redonner confiance aux propriétaires dans le bail à ferme, de faciliter l'accès aux jeunes agriculteurs et de renforcer de manière équilibrée les relations entre propriétaire et fermier locataire.

Voici les principales nouveautés qui vont impacter les fabriques d'église propriétaires de biens ruraux, en particulier: l'obligation de conclure des baux écrits, la limitation de la durée maximale des baux, l'obligation de renseignements complémentaires.

1. Bail écrit

Nombre de baux entre fabriques et preneurs de biens ruraux sont encore sous forme verbale. Ce n'est plus possible pour les nouveaux baux depuis le 1^{er} janvier 2020.

1) Quid des baux en cours?

- a. Toute modification ou reconduction devra faire l'objet d'un écrit; seules les reconductions tacites seront exemptées.
- b. Une période transitoire de cinq ans est prévue, soit jusqu'au 31/12/2024, pour permettre le passage à l'écrit. Si une des parties ne respecte pas cette obligation, l'autre pourra l'y contraindre via une action devant le juge de Paix. À défaut d'avoir rédigé un bail écrit à cette date, le bail en cours sera considéré dans sa troisième période de neuf ans à partir de la date d'entrée en vigueur du nouveau décret soit le 1^{er} janvier 2020. Si cependant, à défaut de bail écrit, la preuve peut être apportée d'un bail de moins de 18 ans, celui-ci se poursuit pour une période égale à la différence entre la durée maximale (36 ans) et la durée du bail déjà écoulée.

2) Clauses minimum à reprendre dans le bail écrit

Il doit comprendre: l'identité des parties contractantes, la date de prise en cours du bail, la durée du bail et le

type de bail, les données cadastrales de toutes les parcelles, le revenu cadastral non indexé de chaque parcelle et sa région agricole.

Des modèles type sont prévus pour chaque type de bail, ils seront disponibles sur le portail de l'agriculture du Service public de Wallonie.

2. État des lieux

Nouveauté (article 45-6)

L'état des lieux est devenu obligatoire pour tous les nouveaux baux et les cessions depuis le 1^{er} janvier 2020. Il est annexé au contrat de bail, soit doit être établi dans les trois mois de l'occupation des lieux.

L'état des lieux comprend au minimum une série d'éléments listés dans un arrêté du Gouvernement (Ar. Gouv. wallon du 20 juin 2019) avec: description des éléments naturels (paysages, fossés, cours d'eau); description des éléments artificiels construits par l'homme (clôture...); description des bâtiments; mention du couvert végétal présent au moment de la prise de bail; résultat d'une analyse de sol de base.

L'état des lieux doit être validé par les deux parties et réalisé à frais communs. À défaut d'avoir réalisé l'état des lieux d'entrée, le preneur est supposé avoir reçu les biens loués dans l'état dans lequel ils se trouvent à la fin du bail.

Un modèle type sera disponible sur le portail de l'agriculture du SPW et sur le site du diocèse.

3. Durée et types de baux (art. 4 et suivants)

Le bail perpétuel par prolongation successive de périodes de neuf ans n'existe plus.

1) Le bail classique: limité dans la durée

Il s'agit d'un bail de neuf ans au départ. Il ne pourra être renouvelé que maximum trois fois. Sa durée sera de maximum 36 ans. Après cette période, le bail prend fin de plein droit. Si le preneur est laissé dans les lieux, le bail est prolongé de manière tacite d'année en année. Aucune cession ne peut avoir lieu pendant cette période finale.

2) Le bail de fin de carrière: nouveauté (art. 8, §5)

Au terme d'un bail classique ou d'un bail de longue durée, le bailleur et le preneur peuvent décider de conclure un bail de fin de carrière, qui permet au preneur de terminer sa carrière dans les mêmes biens, aux mêmes conditions.

La durée de ce bail est égale à la différence entre le moment où le preneur aura atteint l'âge légal de la pension et son âge à la date d'entrée en vigueur du contrat. Au terme de ce bail, si le preneur est laissé dans les lieux, le bail se poursuit d'année en année par reconduction tacite.

Particularités de ce bail: le preneur ne peut effectuer aucune cession ou sous-location, il ne bénéficie pas du droit de préemption.

3) Le bail de courte durée: nouveauté (art. 8, §2)

Ce bail peut être conclu pour une durée inférieure ou égale à cinq ans. Il est destiné à répondre à des situations particulières.

Les motifs possibles pour ce type de bail sont énumérés dans la loi; j'en cite une partie: sortie d'indivision ou d'une liquidation de succession des bailleurs, dans l'attente de l'installation effective d'un descendant du bailleur, en cas d'incapacité ou de maladie grave du propriétaire exploitant, etc.

Ces baux de courte durée peuvent être reconduits une seule fois, entre les mêmes parties, sous les mêmes conditions sans que la durée totale de la location ne dépasse cinq ans.

Si toutefois le preneur est laissé dans les lieux au terme des cinq ans, le bail est considéré alors comme un bail classique, ayant entamé une première période de neuf ans à la date d'entrée en vigueur du bail de courte durée.

4) Bail de longue durée: nouvelles modalités (art. 8, §2)

Le bail de longue durée est un bail de minimum 27 ans. Après cette période, le bail prend fin si le bailleur donne congé au preneur **avec un motif valable**.

Si le preneur est laissé dans les lieux au terme, le bail se poursuit pour une seule période de neuf ans. Si au terme de cette prolongation, le preneur est encore laissé dans les lieux, le bail se poursuit année par année avec interdiction de cession.

5) Bail de carrière (art. 8, §3)

Ce type de bail est maintenu dans la nouvelle législation. Il s'agit d'un bail conclu pour une durée minimum de 27 ans qui expire sans possibilité de renouvellement lorsque le preneur a atteint l'âge de la retraite (actuellement 67 ans).

Si le preneur est laissé dans les lieux au terme, il s'opère un bail d'année en année avec interdiction de cession.

4. Congés

1) Nouveauté

En cas de congé donné par le bailleur, celui-ci ne doit plus obtenir l'acquiescement du preneur signalant qu'il avait bien pris connaissance de la volonté du bailleur de donner congé. La formalité de validation du congé par le juge est également supprimée.

2) Congé pour vendre

Il est reconnu que la vente d'une terre libre d'occupation est plus aisée, voire plus avantageuse que la vente d'une terre sous bail à ferme. La nouvelle loi prévoit une disposition pour permettre au bailleur de récupérer son

bien loué afin de le vendre libre d'occupation. Cette disposition est conditionnée de manière stricte (cf. texte intégral sur le site du diocèse).

Le bail portant sur cette superficie limitée destinée à la vente est résilié le jour de la transcription de l'acte authentique. Le reste du contrat de bail est adapté pour faire apparaître la nouvelle superficie louée. Le preneur conserve son droit de préemption sur la vente et le bail se poursuit sur le reste des terres mises en location.

5. Preneur pensionné

1) Congé et droit de préemption

La nouvelle loi maintient et facilite la possibilité de donner congé à un preneur pensionné.

Pour être considéré comme pensionné, le preneur doit répondre aux trois conditions suivantes: avoir atteint l'âge légal de la retraite, bénéficier d'une pension de retraite ou de survie, et ne pas pouvoir désigner de repreneur à son exploitation. La charge de la preuve repose désormais sur le preneur.

Charge de la preuve facilitée: dès que le preneur a atteint l'âge légal de la retraite, le bailleur peut demander au preneur s'il bénéficie d'une pension. C'est alors au preneur à apporter la preuve qu'il est toujours en activité et qu'il ne perçoit pas de pension. S'il bénéficie d'une pension, il doit renseigner la personne susceptible de re-

prendre son exploitation (descendant, descendant de son conjoint ou de son cohabitant légal, soit le conjoint ou le cohabitant légal de ses descendants ou ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal).

Lorsque ces conditions sont réunies, le bailleur peut mettre fin à tout type de bail moyennant un congé avec un préavis d'une durée de minimum un an et de maximum quatre ans pour des motifs déterminés par la loi, dont louer ou vendre à une exploitation viable.

2) Droit de préemption

Si le preneur est dans les conditions de prendre sa pension, il perd son droit de préemption (art. 57bis).

6. Cession et sous-location

1) Principes

La sous-location comme la cession de bail doit être notifiée préalablement par écrit au bailleur.

2) Nouveauté

À défaut d'autorisation par un écrit préalable, le bail peut être résolu à la demande du bailleur devant le juge de Paix (sauf cas de cession ou sous-location privilégiée).

a. Cession simple

Possible pour les baux classiques, de longue durée et de carrière. Le bail du preneur d'origine est cédé à un autre preneur qui reprend le bail existant

avec toutes ses caractéristiques; le bail prend fin jusqu'à la fin prévue du contrat de base. Le cédant reste responsable envers le bailleur au même titre que le cessionnaire.

b. Cession privilégiée: au profit d'un descendant du cédant

Nouveauté: cette cession n'existe que pour les baux « classiques ». Elle a pour effet de faire repartir le bail à zéro. Le nouveau bail est un bail classique repartant pour une première période de neuf ans. Le cédant est déchargé de toutes les obligations du bail après notification de la cession.

Conditions: à peine de nullité, la cession doit être notifiée dans les trois mois de sa mise en œuvre:

- le cessionnaire doit être titulaire d'un diplôme ou certificat agricole ou justifier une expérience suffisante;
- le bailleur ne doit pas avoir manifesté son intention de vendre dans les neuf mois précédant la cession.

c. Sous-location

Dans le cas d'une sous-location, le sous-locataire remplit ses obligations vis-à-vis du preneur initial; celui-ci n'est pas déchargé de ses obligations vis-à-vis du bailleur, à qui il continue de payer le fermage bien que le bien soit exploité par le sous-locataire.

Comme pour la cession simple, la sous-location n'a pas pour effet de prolonger le bail initial.

7. Échanges - obligation de notifier

Comme par le passé, les échanges (de parcelles, de culture, de contrat de culture) sont autorisés entre preneurs sans que les bailleurs ne doivent donner une autorisation préalable. La nouveauté, c'est que les preneurs qui ont l'intention d'échanger doivent **notifier leur intention** aux bailleurs respectifs au minimum trois mois avant l'échange. Cette notification doit mentionner l'identité des parties, la date de prise en cours des échanges et la durée ainsi que la désignation cadastrale des parcelles.

Le bailleur peut s'opposer à l'échange moyennant motivation spécifique en introduisant une demande devant le juge de Paix.

8. Clauses environnementales

Nouveauté

La réforme prévoit deux types de clauses applicables à tout contrat de bail à ferme:

- les clauses prévues dans la loi de 1988 concernant les éléments topographiques (haies, arbres, chemins...) - ces éléments doivent être renseignés dans l'état des lieux -;
- les clauses visant à lutter contre l'érosion du sol.

La nouvelle loi renforce aussi la sanction applicable par le juge de Paix en cas de non-respect des clauses

environnementales prévues dans le contrat de bail.

Un tableau dit *Tableau 2* reprend toutes les clauses environnementales possibles.

9. Mise en location par les établissements publics (FE)

1) Adjudication en deux phases

Comme précédemment, la mise en location par un pouvoir public se fait par adjudication en deux phases:

- établissement du cahier des charges;
- attribution du bail après accord de la tutelle sur le cahier des charges.

La nouvelle loi impose de faire une publicité adéquate via divers canaux de diffusion. Le délai limite pour la réception des soumissions est fixé à minimum 30 jours à partir du lendemain de la publication de l'avis.

Le texte fixe les critères que les candidats doivent respecter. Le premier critère concerne le diplôme (certificat d'étude ou diplôme à orientation agricole), le deuxième le respect des superficies maximales de rentabilité, et le troisième le respect de la législation environnementale et l'absence de dette publique dans le chef du soumissionnaire.

Ensuite, la nouvelle loi prévoit des **critères d'attribution préférentiels** qui

doivent figurer dans tous les cahiers de charges:

- l'âge du jeune soumissionnaire;
- la taille de l'exploitation;
- la distance entre le bien loué et l'unité de production par rapport au bien loué pour favoriser l'agriculture et les emplois locaux.

Un arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixe les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics, et pondère les critères préférentiels.

Un modèle de cahier des charges spécifique pour les établissements publics est prévu, ce qui simplifiera considérablement la tâche des fabriques.

2) Preneur pensionné

Congé donné par la fabrique lorsque le preneur est pensionné: jusqu'à présent, les fabriques d'église ne pouvant se prévaloir de la qualité d'agriculteur ne pouvaient donner congé pour exploitation personnelle. La réforme dispense le bailleur public d'exploiter personnellement pour pouvoir donner congé.

Lorsque le preneur atteint l'âge de la pension et qu'il ne peut apporter (sur demande du bailleur) la preuve qu'il est toujours en activité et ne perçoit pas de pension ou qu'il a un repreneur de son activité agricole, le bailleur public peut donner congé dans les formes prescrites.

Possibilité de conclure des baux de courte durée = accessible aussi aux établissements publics:

- dans l'attente de l'affectation des parcelles à des fins d'intérêt général;
- dans l'attente d'une décision définitive sur une demande d'obtention de permis, ou dans l'attente de l'affectation des parcelles à des fins d'intérêt général.

10. Enregistrement et notification des baux

1) Enregistrement

Depuis le 1^{er} janvier 2020, tous les nouveaux baux et toutes les modifi-

cations au bail existant ainsi que l'état des lieux doivent être d'une part enregistrés auprès de l'enregistrement, et de seconde part notifiés auprès de l'Observatoire Foncier Agricole créé pour la cause.

2) Notification

La notification se fera de manière électronique par l'intermédiaire du notaire. Elle comprendra l'identité des parties contractantes, la date de prise en cours, le durée du bail et le type de bail, la désignation cadastrale des biens, le revenu cadastral non-indexé et la région agricole du bien ainsi que l'état des lieux.

11. Montants des fermages

Depuis la régionalisation de la matière (décret du 20 octobre 2016), le calcul des coefficients de fermages tient compte d'un double index:

- l'indice des prix à la consommation et
- le revenu du travail agricole à l'hectare.

Les coefficients sont revus chaque année de manière automatique.

1) Montants des coefficients pour 2020 et tableau comparatif

Les montants sont applicables aux baux à ferme dont la date anniversaire est postérieure au 31 décembre 2019.

		Terres		Bâtiments	
		2019	2020	2019	2020
Le Condroz	Liège	3.62	3.57	8,64	8,51
Famenne	Liège	3.33	3.31	8,87	8,81
La Haute Ardenne	Liège	3.82	3.83	9,38	9,40
La Région Herbagère	Liège	3.78	3.80	9,09	9,15
La Région Limoneuse	Liège	3.55	3.38	8,25	7,85

2) Nouvelles majorations

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les fermages d'un bail « classique » sont majorés de 20 % pour la 3^e période et de 35 % pour la 4^e période.

Pour le reste l'ancienne loi sur la limitation des fermages a été intégrée dans le texte du décret régional wallon du 20 octobre 2016.

Les dispositions antérieures restent d'application:

- Bail d'une première période d'occupation de 18 ans: + 36 % pour les

terres et + 18 % pour les bâtiments.

- Bail d'une première période d'occupation de 21 ans: + 42 % pour les terres et 21 % pour les bâtiments.
- Bail d'une première période d'occupation de 24 ans: + 48 % pour les terres et + 24 % pour les bâtiments.
- Bail d'une première période d'occupation de 25 ans et plus: + 50 % pour les terres et + 25 % pour les bâtiments.
- Bail de carrière: + 50 % pour les terres et + 25 % pour les bâtiments.

IV. CIPAR: Nouvelle exposition et publication à propos de l'orfèvrerie liturgique

Comme pour « l'année textile » (2018), « l'année orfèvrerie » entamée en 2019 se clôture par une exposition didactique sous forme de panneaux et la publication d'une brochure. Comme certains auront pu le voir, ces panneaux ont été exposés au séminaire de Liège jusque mi-février. Ils seront ensuite exposés à Stavelot à partir du mois de mars, à la collégiale de Huy en mai et puis à la cathédrale de Liège à partir du mois de juin et pendant l'été.

En 16 panneaux, l'exposition décrit les principaux objets rencontrés dans les églises, l'évolution de leur rôle dans

le cadre de la liturgie, l'évolution formelle, les matériaux, les techniques et les décors. Elle clôture avec des indications sur la bonne conservation et l'entretien de ces objets.

Chaque Évêché dispose d'un jeu de 16 panneaux qui sont à disposition des fabriques ou de toute association voulant mettre ce patrimoine à l'honneur. C'est une manière d'ouvrir plus largement vos églises et d'attirer l'attention d'un plus grand

public sur l'intérêt et la qualité de ce patrimoine.

Isabelle Leclercq

