



Cour constitutionnelle

Arrêt n° 32/2023
du 2 mars 2023
Numéros du rôle : 7570, 7571 et 7636

En cause : les questions préjudicielles relatives à l'article 4, alinéa 2, de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, de l'ancien Code civil et à l'article 52, alinéa 5, du décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 « modifiant diverses législations en matière de bail à ferme », posées par le Juge de paix du canton de Fosses-la-Ville et par le Juge de paix du canton d'Andenne.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents P. Nihoul et L. Lavrysen, et des juges T. Giet, J. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache, T. Detienne, D. Pieters, S. de Bethune, E. Bribosia, W. Verrijdt et K. Jadin, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président P. Nihoul,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

I. Objet des questions préjudicielles et procédure

a. Par jugements des 28 et 29 avril 2021, dont les expéditions sont parvenues au greffe de la Cour le 6 mai 2021, le Juge de paix du canton de Fosses-la-Ville et le Juge de paix du canton d'Andenne ont posé les questions préjudicielles suivantes :

« 1. L'article 4, alinéa 2, de la section 3 ' Des règles particulières aux baux à ferme ' du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, tel que modifié par l'article 5 du décret du Parlement wallon du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, lu isolément ou en combinaison avec l'article 52, alinéa 5 du décret du Parlement wallon du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution dans l'interprétation selon laquelle il permet à un bailleur, en présence d'un contrat de bail écrit, de mettre fin au bail de plein droit et immédiatement à l'expiration de trois prolongations, alors qu'une telle faculté n'est pas possible pour le bailleur, en présence d'un bail verbal, ledit bail verbal étant présumé avoir commencé une troisième période de neuf ans à la date d'entrée en vigueur du décret du Parlement wallon du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme ? »;

« 2. Les articles 4, alinéa 2 [lire : L'article 4, alinéa 2], de la section 3 ' Des règles particulières aux baux à ferme ' du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil tel que modifié par l'article 5 du décret du Parlement wallon du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme et l'article 52, alinéa 5 du décret du Parlement wallon du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme violent-ils les articles 10 et 11 de la Constitution, lus isolément ou en combinaison avec l'article 2 du Code civil et le principe général de la non-rétroactivité des lois et le principe général de droit de la sécurité juridique, dans l'interprétation selon laquelle le preneur d'un bail écrit est exposé à la fin de plein droit du bail laquelle est susceptible d'intervenir immédiatement et de plein droit dès l'entrée en vigueur du décret, soit à partir du 1er janvier 2020, et après une durée de trente-six ans correspondant à une première période et trois prolongations en manière telle que le preneur d'un bail écrit ne bénéficie d'aucun régime de transition et alors que le preneur d'un bail verbal dans une situation comparable en bénéficie en vertu d'une présomption, semble-t-il irréfragable par ailleurs, selon laquelle un bail verbal en cours est présumé avoir commencé une troisième période de neuf ans à la date d'entrée en vigueur du décret du Parlement wallon du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme en manière telle qu'un tel bail ne pourra pas prendre fin de plein droit avant le 31 décembre 2037 ? ».

b. Par jugement du 15 septembre 2021, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 20 septembre 2021, le Juge de paix du canton d'Andenne a posé les mêmes questions préjudicielles.

Ces affaires, inscrites sous les numéros 7570, 7571 et 7636 du rôle de la Cour, ont été jointes.

Des mémoires ont été introduits par :

- Pierre Guillaume, assisté et représenté par Me A. Grégoire, avocat au barreau de Liège-Huy (dans l'affaire n° 7570);
- Yves Bruyr, assisté et représenté par Me C. Mailleux, avocat au barreau de Namur (dans l'affaire n° 7570);
- Paul De Jonckheere, assisté et représenté par Me A. Grégoire (dans l'affaire n° 7571);
- Marie-Françoise Morimont, assistée et représentée par Me L. de Meeûs, avocat au barreau du Brabant wallon (dans l'affaire n° 7571);
- Anik Everard de Harzir, assistée et représentée par Me G. Goisse et Me V. Lamal, avocats au barreau de Namur (dans l'affaire n° 7636).

Des mémoires en réponse ont été introduits par :

- Yves Bruyr;
- Marie-Françoise Morimont.

Par ordonnance du 23 novembre 2022, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs T. Detienne et W. Verrijdt, a décidé que les affaires étaient en état, qu'aucune audience ne serait tenue, à moins qu'une partie n'ait demandé, dans le délai de sept jours suivant la réception de la notification de cette ordonnance, à être entendue, et qu'en l'absence d'une telle demande, les débats seraient clos le 7 décembre 2022 et les affaires mises en délibéré.

Aucune demande d'audience n'ayant été introduite, les affaires ont été mises en délibéré le 7 décembre 2022.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. *Les faits et les procédures antérieures*

Dans le premier litige au fond, le preneur du bail à ferme, P. Guillaume, exploite des parcelles en vertu d'un bail à ferme écrit du 27 septembre 1983. Le 6 février 2020, le bailleur, Y. Bruyr, notifie à P. Guillaume un congé l'invitant à libérer les parcelles concernées à l'échéance du bail, soit le 31 octobre 2020. P. Guillaume conteste la validité de ce congé devant le Juge de paix du canton de Fosses-la-Ville.

Dans le deuxième litige au fond, le preneur du bail à ferme, P. De Jonckheere, exploite des parcelles en vertu d'un bail à ferme écrit du 24 décembre 1953, qui lui a été cédé par cession privilégiée le 1er octobre 1977, ce qui a fait commencer la première période du bail le 1er janvier 1978. Le 12 mars 2020, le bailleur, M.-F. Morimont notifie à P. De Jonckheere un congé l'invitant à libérer les parcelles concernées pour le 31 décembre 2020. P. De Jonckheere conteste la validité de ce congé devant le Juge de paix du canton d'Andenne.

Dans le troisième litige au fond, le preneur du bail à ferme, J. Morelle, exploite des parcelles en vertu d'un bail à ferme écrit du 23 janvier 1977. Le 14 février 2020, le bailleur, A. Everard de Harzir, notifie à J. Morelle un congé l'invitant à libérer les parcelles concernées pour le 31 août 2020. J. Morelle conteste la validité de ce congé devant le Juge de paix du canton d'Andenne.

Dans ces trois affaires, les juridictions *a quo* constatent que l'article 4 de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, de l'ancien Code civil (ci-après : la loi sur le bail à ferme), tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 « modifiant diverses législations en matière de bail à ferme » (ci-après : le décret du 2 mai 2019), permet de mettre fin au bail à ferme après l'écoulement d'une première période majorée de trois prolongations successives de neuf ans. Elles observent que l'article 52 du décret du 2 mai 2019 ne contient pas de disposition transitoire expresse relative aux baux écrits en cours. Elles estiment qu'il ressort de la volonté du législateur décréteur et de l'article 56 de la loi sur le bail à ferme que l'article 5 du décret du 2 mai 2019 est d'application immédiate aux baux écrits en cours, de sorte que les congés ont été donnés légalement.

Elles se demandent toutefois si l'application immédiate du décret du 2 mai 2019 aux baux écrits en cours n'entraîne pas une différence de traitement injustifiée entre le titulaire d'un bail écrit et le titulaire d'un bail oral, en ce que le second est traité plus favorablement que le premier quant à la date d'échéance de plein droit du bail, alors que le législateur décréteur entend justement éviter le recours au bail oral. Dans la première affaire, la juridiction *a quo* constate que le bail, ayant débuté en 1983, est arrivé au terme de sa troisième prolongation en

2019. Dans les deuxième et troisième affaires, la juridiction *a quo* constate que le bail, ayant débuté le 1er janvier 1978, est arrivé au terme de sa troisième prolongation le 31 décembre 2014. Selon les juridictions *a quo*, si les baux en cause avaient été conclus oralement, ils auraient pu se poursuivre jusqu'au 31 décembre 2037. À la demande des parties demanderesse, elles posent dès lors les deux questions préjudicielles reproduites plus haut.

III. En droit

– A –

Dans l'affaire n° 7570

A.1. P. Guillaume, partie demanderesse devant la juridiction *a quo*, indique que l'article 5 du décret du 2 mai 2019 prévoit une nouvelle possibilité pour le bailleur de mettre fin de plein droit au bail à ferme au terme de celui-ci.

Le régime transitoire visé à l'article 52 du décret du 2 mai 2019 concerne uniquement les baux oraux en cours. Cette disposition prévoit, premièrement, que les parties disposent de cinq ans pour mettre par écrit un bail oral existant ou pour conclure par écrit un nouveau bail. Deuxièmement, en cas de *statu quo* ou de désaccord pour signer un écrit, les baux oraux en cours sont présumés commencer une troisième période de neuf ans qui prend cours le 1er janvier 2020. Cette troisième période de neuf ans, qui correspond à une deuxième prolongation de neuf ans au sens de l'article 4, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, se termine le 31 décembre 2029. Vu que les baux à ferme prennent désormais fin de plein droit après trois prolongations de neuf ans (article 4, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019), les baux oraux en cours prendront fin de plein droit le 31 décembre 2038. Troisièmement, le preneur peut faire échec à cette présomption s'il prouve soit que le bail oral a été conclu après le 1er janvier 2002, soit qu'une cession simple s'est produite après cette date. Dans ce cas, le bail oral se poursuit durant une période permettant son exécution pour une durée maximale de 36 ans.

La partie demanderesse devant la juridiction *a quo* estime qu'il y a lieu de s'interroger sur l'application immédiate de l'article 5 du décret du 2 mai 2019 aux baux écrits en cours, en l'absence de disposition transitoire expresse à cet égard.

En ce qui concerne la première question préjudicielle, elle observe que la présence d'un bail écrit ou oral ne constitue pas un critère objectif, dès lors que les baux écrits et oraux n'ont jamais été distingués jusqu'à l'adoption du décret du 2 mai 2019. La différence de traitement est injustifiée ou, à tout le moins, disproportionnée à l'objectif du législateur de protéger les preneurs d'un bail à ferme, en ce que le preneur d'un bail écrit en cours venu à échéance par l'effet d'une disposition législative nouvelle doit libérer les lieux avec effet immédiat.

En ce qui concerne la seconde question préjudicielle, la partie demanderesse devant la juridiction *a quo* indique que la volonté du législateur de rendre applicable une loi nouvelle aux contrats conclus sous l'empire de la loi ancienne doit être expresse ou, à tout le moins, explicite. L'application immédiate de la loi nouvelle aux contrats en cours est possible uniquement dans le cas de dispositions d'ordre public ou impératives. Cette seconde hypothèse serait toutefois controversée. En l'espèce, aucune disposition expresse ne prévoit l'application de l'article 5 du décret du 2 mai 2019 aux baux écrits en cours. Cette disposition, qui prévoit la fin de plein droit des baux à ferme, peut difficilement être considérée comme une disposition impérative. Il n'est pas pertinent de se référer à l'article 56 de la loi sur le bail à ferme. La réponse du ministre compétent lors des travaux préparatoires à propos de la durée maximale des baux en cours est imprécise et ambiguë. Les principes fondateurs de la loi sur le bail à ferme restent applicables, puisque le décret du 2 mai 2019 a uniquement modifié cette loi sans l'abroger. Les dispositions en cause sont contraires à ces principes fondateurs et aux principes de la sécurité et de la prévisibilité juridiques. Par ailleurs, elles n'affectent pas uniquement le preneur du bail à ferme écrit initial mais

aussi le preneur qui bénéficie d'une cession simple ou privilégiée du bail à ferme (articles 34 et 35 de la loi sur le bail à ferme) et les jeunes agriculteurs.

A.2. Y. Bruyr, partie défenderesse devant la juridiction *a quo*, soutient que l'article 4 de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, est applicable immédiatement aux baux écrits conclus avant le 1er janvier 2020, eu égard au caractère impératif de cette disposition, à la volonté exprimée par le législateur décréteur lors des travaux préparatoires et au fait que les baux anciens ne font pas partie des exceptions à l'application immédiate du décret du 2 mai 2019 visées aux articles 52 et 53 de celui-ci.

Cette partie estime que la différence de traitement entre le preneur d'un bail à ferme oral et le preneur d'un bail à ferme écrit repose sur un critère de distinction objectif. Le titulaire d'un bail oral qui est incapable de déterminer la date de prise d'effet du bail se voit allouer deux périodes de neuf ans à dater du 1er janvier 2020. Le titulaire d'un bail oral qui peut établir que le bail a été conclu moins de dix-huit ans avant le 1er janvier 2020 se voit garantir 36 années d'occupation à dater de la date de prise d'effet du bail. Le législateur a ainsi voulu garantir quatre périodes d'occupation au preneur, qu'il soit titulaire d'un bail oral ou écrit. En revanche, il est toujours possible de déterminer la date à laquelle un bail écrit prend cours. Par le décret du 2 mai 2019, le législateur décréteur a voulu trouver un équilibre entre les intérêts du bailleur et ceux du preneur en garantissant au preneur une durée d'occupation de minimum 36 ans et en donnant la possibilité au bailleur de retrouver la libre disposition de ses biens sans devoir justifier d'un motif tel que l'exploitation personnelle. Le traitement réservé aux baux écrits paraît plus sévère uniquement parce qu'il est toujours possible de déterminer la date de prise d'effet du bail écrit et, partant, de vérifier que le preneur a eu la possibilité d'occuper le bien durant quatre périodes d'occupation. Les baux écrits qui n'ont pas encore été exécutés durant quatre périodes d'occupation à la date du 1er janvier 2020 ne prendront pas fin à cette date.

À titre subsidiaire, si l'article 4 de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, ne s'appliquait pas aux baux écrits conclus avant le 1er janvier 2020, cette disposition s'appliquerait seulement à partir de 2056, ce qui entraînerait un traitement discriminatoire des preneurs de baux oraux.

Dans l'affaire n° 7571

A.3. P. De Jonckheere, partie demanderesse devant la juridiction *a quo*, avance les mêmes arguments que la partie demanderesse devant la juridiction *a quo* dans l'affaire n° 7570, exposés en A.1.

A.4. M.-F. Morimont, partie défenderesse devant la juridiction *a quo*, expose, premièrement, que l'article 4 de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, prévoit qu'une fois le nombre maximal de renouvellements atteint, le bail à ferme est renouvelé tacitement d'année en année. Cette disposition n'aurait donc pas pour effet de mettre fin « de plein droit » aux baux écrits en cours. Deuxièmement, il ressort des travaux préparatoires que, par le décret du 2 mai 2019, le législateur décréteur a voulu rééquilibrer les relations entre les parties au bail à ferme, que ce décret est le fruit d'un travail de concertation et de compromis, et que les dispositions transitoires de celui-ci sont également le fruit de « l'accord intervenu en décembre 2018 ». Troisièmement, des différences de traitement entre les preneurs d'un bail écrit et les preneurs d'un bail oral sont admissibles dans un souci de sécurité juridique. La partie défenderesse devant la juridiction *a quo* se réfère aux arrêts de la Cour n^{os} 150/2001 (ECLI:BE:GHCC:2001:ARR.150), 4/2002 (ECLI:BE:GHCC:2002:ARR.004) et 65/2007 (ECLI:BE:GHCC:2007:ARR.065).

À titre principal, la partie défenderesse devant la juridiction *a quo* soutient que la situation des preneurs de baux écrits et celle des preneurs de baux oraux ne sont pas comparables, compte tenu de la difficulté propre aux baux oraux de déterminer la date de prise d'effet de ceux-ci.

À titre subsidiaire, la partie défenderesse devant la juridiction *a quo* fait valoir que la différence de traitement entre les preneurs de baux écrits et les preneurs de baux oraux repose sur un critère pertinent, dès lors que, premièrement, le législateur décréteur entend encourager le recours à la conclusion de nouveaux baux écrits.

Deuxièmement, l'application de dispositions transitoires différentes aux baux oraux et aux baux écrits s'explique par la nécessité de préserver les intérêts en présence, eu égard à la difficulté de dater un bail oral, et par la volonté du législateur décréteur de garantir au preneur d'un tel bail une occupation suffisamment longue. L'identité de traitement entre les titulaires de baux oraux et les titulaires de baux écrits entraînerait un traitement discriminatoire des preneurs de baux oraux qui n'ont pas la possibilité matérielle d'apporter la preuve qu'ils occupent la terre depuis un temps déterminé.

Selon la partie défenderesse devant la juridiction *a quo*, les dispositions en cause permettent d'atteindre les objectifs du législateur décréteur de sécuriser juridiquement la relation des parties au bail à ferme en les incitant à conclure des baux conformes à la nouvelle législation et de rééquilibrer les droits et obligations des parties. Elle se réfère à cet égard à la volonté du législateur décréteur d'imposer la conclusion d'un bail écrit dans les cinq ans de l'entrée en vigueur du décret du 2 mai 2019 et de fixer un terme au bail à ferme. La différence de traitement en cause est appelée à disparaître progressivement, eu égard aux incitants mis en place pour favoriser la conclusion de baux écrits et à la durée de 36 ans fixée pour l'ensemble des baux.

La partie défenderesse devant la juridiction *a quo* estime que les mesures en cause sont proportionnées aux objectifs poursuivis, dès lors que, premièrement, les preneurs de baux écrits connaissent la date à laquelle ils ont pris possession des terres. Ceux-ci ont pu ou pourront jouir des terres pendant au moins 36 ans, voire davantage dans l'hypothèse d'une première période d'occupation de plus de neuf ans. Deuxièmement, les dispositions en cause doivent être appréhendées dans une lecture globale du décret du 2 mai 2019. Troisièmement, l'application immédiate du décret du 2 mai 2019 résulte des règles de droit transitoire applicables dans le cas de dispositions impératives, telles que les dispositions en cause. Quatrièmement, les mesures prévues par le décret du 2 mai 2019 n'ont pas été annoncées par surprise, étant donné que le décret est le fruit de longues discussions entre les organisations représentatives des bailleurs et des preneurs. Cinquièmement, dès lors que le preneur d'un bail écrit a pu jouir du bien pendant 36 ans, il savait ou devait savoir que le bailleur était en mesure de lui notifier un congé. À aucun moment, le bail à ferme n'a été considéré comme un bail à vie. En l'espèce, le preneur occupe les terres concernées depuis 1977 après que ses parents lui ont cédé le bail dont ils bénéficiaient depuis 1953, soit il y a près de 70 ans. Sixièmement, la différence de traitement en cause résulte d'une mesure de protection des preneurs de baux oraux.

Dans l'affaire n° 7636

A.5. En ce qui concerne la première question préjudicielle, A. Everard de Harzir, partie défenderesse devant la juridiction *a quo*, soutient que la différence de traitement est justifiée par le principe de la prééminence de l'écrit, qui serait consacré par le législateur depuis 1951 et qui serait à l'origine du nouvel article 3, § 1er, alinéa 3, de la loi sur le bail à ferme. Elle indique qu'il résulte de l'article 4, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme, lu en combinaison avec l'article 4, alinéa 3, avec l'article 11, 5°, et avec l'article 8, § 5, de la même loi, que le bailleur d'un bail à ferme écrit peut, d'une part, notifier un congé avec un préavis de six mois lors de la tacite reconduction du bail ou, d'autre part, conclure un bail de fin de carrière au terme duquel il retrouve automatiquement la libre disposition de son bien sans que le preneur puisse s'y opposer. Dans l'hypothèse d'un bail oral, le bailleur se voit opposer la présomption visée à l'article 52, alinéa 5, de la loi sur le bail à ferme car l'omission de l'écrit est considérée comme lui étant imputable.

En ce qui concerne la seconde question préjudicielle, la partie défenderesse devant la juridiction *a quo* fait valoir qu'avant le décret du 2 mai 2019, le bail à ferme était un contrat sans limitation de temps qui était susceptible d'être résilié en vertu du principe général de droit d'ordre public selon lequel « toute partie qui a un contrat à prestations successives conclu pour une durée indéterminée a le droit de résilier celui-ci ». L'application immédiate de l'article 4, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme garantit l'application de ce principe général de droit. À défaut, l'objectif du législateur décréteur ne pourrait pas être atteint pour les baux écrits conclus sous l'empire de l'ancienne loi, ce qui consoliderait le caractère quasiment perpétuel du bail à ferme. Le principe de la prééminence de l'écrit justifie également que le bailleur qui l'a respecté bénéficie de l'application immédiate de l'article 4, alinéa 2, de

la loi sur le bail à ferme. Aucune donnée objective ne permettrait de considérer que le preneur d'un bail à ferme écrit serait défavorisé par rapport au preneur d'un bail oral, dès lors que le preneur peut demeurer sur le bien loué en toute sécurité juridique au-delà de 36 ans via la tacite reconduction du bail ou via la conclusion d'un bail de fin de carrière.

– B –

B.1. La loi du 4 novembre 1969 « modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux », dénommée la loi sur le bail à ferme, forme la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, de l'ancien Code civil.

B.2.1. Avant sa modification par l'article 5 du décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 « modifiant diverses législations en matière de bail à ferme » (ci-après : le décret du 2 mai 2019), l'article 4 de la loi sur le bail à ferme disposait :

« La durée d'un bail à ferme est fixée par les parties; elle ne peut être inférieure à neuf ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf ans.

À défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration, par périodes successives de neuf ans, même si la durée de la première occupation a excédé neuf ans ».

B.2.2. Depuis sa modification par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, l'article 4 de la loi sur le bail à ferme dispose :

« La durée d'un bail à ferme est fixée par les parties; elle ne peut être inférieure à neuf ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf ans.

À défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration par périodes successives de neuf ans mais dans la limite de trois prolongations, même si la durée de la première période a excédé neuf ans. Au terme de la troisième prolongation, le bail prend fin de plein droit.

Par dérogation à l'alinéa 2, au terme de la troisième prolongation, lorsque le preneur est laissé dans les lieux, le bail se poursuit d'année en année par tacite reconduction entre les mêmes parties au bail à ferme. Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir durant cette tacite reconduction. Par dérogation à l'article 43, le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants droits ».

B.2.3. En vertu de l'article 4, alinéa 1er, de la loi sur le bail à ferme, non modifié par le décret du 2 mai 2019, les parties peuvent fixer librement la durée du bail à ferme sous réserve que celle-ci soit égale à neuf ans au moins.

À défaut de congé valable, l'article 4, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il était applicable avant sa modification par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, prévoyait que le bail à ferme était prolongé de plein droit par périodes successives de neuf ans, quelle que soit la durée de la première période d'occupation. Le nombre de ces prolongations n'était pas limité.

L'article 4, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, limite désormais à trois le nombre de prolongations possibles. Il en résulte que le bail à ferme auquel il n'a pas été mis fin par un congé valable peut en principe être prolongé pour une durée maximale de 27 ans, correspondant à trois prolongations d'une durée de neuf ans chacune, quelle que soit la durée de la première période d'occupation. Lorsque la première période d'occupation du bail à ferme correspond à la durée minimale légale de neuf ans visée à l'article 4, alinéa 1er, la durée totale du bail à ferme est donc en principe limitée à 36 ans (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, *C.R.I.*, n° 16, p. 18). Les travaux préparatoires du décret du 2 mai 2019 mentionnent :

« L'article 4 proposé traite de la durée des baux et de leur reconduction à défaut de congé valable.

Les baux à ferme d'une durée inférieure à neuf ans sont portés de plein droit à neuf ans.

Les baux sont prolongés par périodes successives de neuf ans. Le bail initial peut être reconduit au maximum trois fois après la première période, quelle que soit la durée de celle-ci » (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n° 1318/1, p. 7).

L'article 4, alinéa 3, de la loi sur le bail à ferme, introduit par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, prévoit que lorsque le preneur est laissé dans les lieux au terme de la troisième prolongation, le bail se poursuit d'année en année par tacite reconduction sans possibilité de céder le bail durant cette période. Les travaux préparatoires précisent :

« Les baux ayant atteint le nombre maximal de reconductions sont à leur terme prolongés d'année en année. Cette disposition vise à confirmer qu'une fois la durée maximale atteinte, si le preneur est laissé dans le bien loué, il le sera avec un titre, des droits et obligations et non laissé à titre précaire sur la terre. Toutefois [...] cette prolongation d'année en année lui est personnelle. Il ne peut céder ou transmettre son bail » (*ibid.*).

B.2.4. Les modifications introduites dans l'article 4 de la loi sur le bail à ferme par l'article 5 du décret du 2 mai 2019 sont entrées en vigueur le 1er janvier 2020, conformément à l'article 55, alinéa 1er, de ce décret.

B.2.5. L'article 52, alinéas 4 à 6, du décret du 2 mai 2019 contient des mesures transitoires :

« Les baux conclus avant l'entrée en vigueur du présent décret sur base de l'article 3 de la section 3 (' Des règles particulières aux baux à ferme ') du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, sont considérés comme valablement conclus jusqu'à ce qu'un nouveau bail intervienne ou une modification entraînant un renouvellement tel que prévu aux articles 35, 43 et 48*bis* de la loi de la même section.

A défaut d'un bail écrit intervenu au terme du délai de cinq ans à dater de la date d'entrée en vigueur du présent décret, les baux oraux en cours au jour de l'entrée en vigueur du présent décret sont considérés comme des baux commençant une troisième période de neuf ans de bail à la date de l'entrée en vigueur du présent décret.

En dérogation à l'alinéa 5, à défaut d'un bail écrit au terme du délai de cinq ans, s'il est apporté la preuve qu'un bail oral ou une cession simple a été conclu il y a moins de dix-huit ans à la date d'entrée en vigueur du présent décret, le bail se poursuit pour une période permettant son exécution pour une durée maximale de trente-six ans ».

L'article 52, alinéa 4, prévoit que les baux conclus avant le 1er janvier 2020 sur la base de l'article 3 de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il était applicable avant sa modification par l'article 4 du décret du 2 mai 2019, sont réputés « valablement conclus » jusqu'à l'intervention d'un nouveau bail ou d'une modification entraînant un renouvellement du bail conformément aux articles 35 (cession privilégiée), 43 (transmission privilégiée au décès du preneur) et 48*bis* (cession du droit de préemption à un tiers) de la loi sur le bail à ferme.

L'article 52, alinéa 5, du décret du 2 mai 2019 prévoit qu'à défaut d'un bail écrit conclu au terme d'un délai de cinq ans à dater de l'entrée en vigueur de ce décret, à savoir avant le 1er janvier 2025, les baux oraux en cours le 1er janvier 2020 sont réputés avoir commencé à cette dernière date, « une troisième période de neuf ans de bail », c'est-à-dire une deuxième prolongation de neuf ans au sens du nouvel article 4, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n° 1318/1, p. 20; n°s 1317/3 et 1318/7, p. 22).

L'article 52, alinéa 6, du décret du 2 mai 2019 prévoit que, par dérogation à la disposition qui précède, s'il est prouvé qu'un bail oral a été conclu ou qu'une cession simple s'est produite « il y a moins de dix-huit ans à la date d'entrée en vigueur du présent décret », soit après le 1er janvier 2002, le bail concerné peut se poursuivre « pour une période permettant son exécution pour une durée maximale de trente-six ans ».

Les travaux préparatoires mentionnent :

« [...] l'année charnière est la 18^e année. Si au moment de l'entrée en vigueur du présent décret, la location dure depuis plus de 18 ans, elle dure encore 18 ans. Si l'occupation est inférieure à 18 ans, le bail se poursuit pour 36 ans » (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n°s 1317/3 et 1318/7, p. 22).

B.2.6. Il résulte d'une lecture combinée de l'article 4 de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, et de l'article 52, alinéas 5 et 6, de ce décret que les baux oraux en cours au 1er janvier 2020 qui ne sont pas mis par écrit avant le 1er janvier 2025 prennent fin de plein droit, en principe, dix-huit ans après la date d'entrée en vigueur du décret, soit le 31 décembre 2037 (article 52, alinéa 5), sauf s'il peut être prouvé que le bail oral a été conclu ou qu'une cession simple de celui-ci s'est produite après le 1er janvier 2002. Dans ce cas, le bail oral peut se poursuivre au-delà du 31 décembre 2037 jusqu'à la date qui permet d'exécuter le bail pendant une durée maximale de 36 ans (article 52, alinéa 6).

B.3. L'article 4 de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, et l'article 52, alinéas 5 et 6, de ce décret constituent des éléments importants

d'un accord sur la réforme de la loi sur le bail à ferme obtenu au terme de quatre années de négociations avec des associations de propriétaires, des associations professionnelles agricoles et des associations de défense de l'environnement (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n^{os} 1317/3 et 1318/7, pp. 15, 16 et 21). Le législateur décretaal a voulu, par cette réforme, corriger le déséquilibre qui existait entre, d'une part, les droits des preneurs et, d'autre part, ceux des bailleurs (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n^{os} 1317/3 et 1318/7, pp. 3 et 8), en redonnant confiance aux propriétaires dans le fait d'engager leurs terres dans un bail à ferme, en garantissant l'exploitation économique par les agriculteurs actifs et en préservant également l'avenir des jeunes agriculteurs (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, *C.R.I.*, n^o 16, pp. 17 et 19-20).

Cet accord prévoit notamment la limitation de la durée du bail à ferme classique à 36 ans maximum, mettant ainsi fin à un obstacle important découlant de la législation existante et de la jurisprudence, à savoir le caractère quasiment perpétuel du bail à ferme classique, de sorte que les propriétaires et leurs familles peuvent à nouveau disposer librement de leurs terres à l'expiration d'une certaine période (*ibid.*).

B.4. Les questions préjudicielles invitent à comparer la situation des preneurs et bailleurs d'un bail à ferme écrit en cours au jour de l'entrée en vigueur du décret du 2 mai 2019, soit le 1er janvier 2020, et celle des preneurs et bailleurs d'un bail à ferme oral en cours à cette date, en ce que seuls ces derniers sont soumis à la mesure transitoire visée à l'article 52, alinéa 5, du décret.

B.5.1. Les questions préjudicielles sont fondées sur la prémisse selon laquelle l'article 4, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, est une disposition impérative d'application immédiate aux baux écrits conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de ce décret.

B.5.2. Il appartient en règle à la juridiction *a quo* d'interpréter les dispositions qu'elle applique, sous réserve d'une lecture manifestement erronée des dispositions en cause.

B.5.3. En vertu des principes généraux du droit transitoire en matière de conventions, l'ancienne loi demeure applicable aux conventions conclues avant la date d'entrée en vigueur

de la nouvelle loi, à moins que la nouvelle loi ne soit d'ordre public ou impérative ou ne prévoie expressément qu'elle s'applique aux conventions en cours (Cass., 4 février 2021, C.20.0399.F, ECLI:BE:CASS:2021:ARR.20210204.1F.2; Cass., 24 juin 2019, C.15.0328.F, ECLI:BE:CASS:2019:ARR.20190624.2).

B.5.4. La législation sur le bail à ferme vise essentiellement à réaliser un juste équilibre entre les intérêts des bailleurs et ceux des preneurs.

La volonté d'offrir une plus grande sécurité d'entreprise aux preneurs, en garantissant la stabilité de leurs investissements sur le bien faisant l'objet du bail à ferme, constitue l'objectif général initial de la législation sur le bail à ferme.

La volonté de prendre davantage en compte l'évolution de l'agriculture et l'intérêt des propriétaires à retrouver la libre disposition de leur terre sont des nouveaux objectifs de la législation sur le bail à ferme applicable en Région wallonne (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n° 1318/1, pp. 3-4; n°s 1317/3 et 1318/7, p. 6).

B.5.5. En ce qu'il limite à trois le nombre des prolongations du bail à ferme ordinaire, l'article 4, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, protège les intérêts des bailleurs. Il ressort des termes de cette disposition et de la volonté du législateur décréteur de restaurer la confiance des propriétaires dans le bail à ferme en mettant notamment fin au caractère quasiment perpétuel de celui-ci (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2017-2018, *C.R.I.C.*, n° 34, pp. 6 et 9; *Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n° 1318/1, p. 3; n°s 1317/3 et 1318/7, pp. 4-6, 8 et 22; *C.R.I.*, n° 16, pp. 9, 17 et 20) que cet aspect de cette disposition est impératif en faveur du bailleur.

B.5.6. L'interprétation des juridictions *a quo* selon laquelle l'article 4, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, est d'application immédiate aux baux écrits en cours eu égard à son caractère impératif, n'est dès lors pas manifestement erronée.

B.6.1. Par la seconde question préjudicielle, la Cour est interrogée sur la compatibilité de l'article 4, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du

2 mai 2019, et de l'article 52, alinéa 5, du même décret, avec les articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison ou non avec l'article 2 du Code civil, avec le principe de la non-rétroactivité des lois et avec le principe de la sécurité juridique, dans l'interprétation selon laquelle le preneur d'un bail écrit en cours au jour de l'entrée en vigueur du décret du 2 mai 2019, à savoir le 1er janvier 2020, peut se voir notifier, à partir de cette date, la fin de plein droit du bail dès que celui-ci a atteint une durée de 36 ans, alors que le preneur d'un bail oral « dans une situation comparable » bénéficie d'une présomption selon laquelle ce bail entame « une troisième période de neuf ans » à partir de cette date, de sorte qu'il ne peut pas se voir notifier la fin de plein droit de celui-ci avant le 31 décembre 2037.

B.6.2. Le législateur décretaal n'a pas précisé l'effet de l'article 4, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, sur les baux écrits qui étaient déjà en cours au 1er janvier 2020.

C'est en premier lieu au législateur compétent qu'il appartient de déterminer l'effet dans le temps de nouvelles dispositions législatives. S'il n'a pas explicité cet effet dans le temps, l'application de la loi dans le temps est régie par les principes généraux du droit transitoire.

Les baux écrits en cause dans les litiges au fond ont entamé une première période d'occupation de neuf ans en 1983 (affaire n° 7570), en 1978 (affaire n° 7571) et en 1977 (affaire n° 7636), soit des baux écrits qui, à la date du 1er janvier 2020, ont été exécutés pendant 37 à 43 ans.

B.6.3. Il ressort de cette constatation et de ce qui est dit en B.2.3 et B.2.5 que la Cour est invitée à statuer sur la compatibilité avec les articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison ou non avec le principe de la non-rétroactivité des lois et avec le principe de la sécurité juridique, de l'article 4, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, et de l'article 52, alinéa 5, du même décret, dans l'interprétation selon laquelle ces dispositions introduisent une différence de traitement entre deux catégories de preneurs d'un bail à ferme en cours à la date du 1er janvier 2020 dont la

première période d'occupation est égale à neuf ans et qui a été exécuté pendant au moins 36 ans à cette date : d'une part, ceux qui ont conclu un bail à ferme écrit et, d'autre part, ceux qui ont conclu un bail à ferme oral. Alors que la première catégorie de preneurs peut se voir notifier la fin de plein droit du bail à partir du 1er janvier 2020, la seconde catégorie bénéficie, à partir de cette date, d'un délai de dix-huit ans expirant le 31 décembre 2037 avant d'être susceptible de se voir notifier la fin de plein droit du bail.

B.7. Si le législateur décréteil estime qu'un changement de politique s'impose, il peut décider de lui donner un effet immédiat et, en principe, il n'est pas tenu de prévoir un régime transitoire. Les articles 10 et 11 de la Constitution ne sont violés que si l'absence d'une mesure transitoire entraîne une différence de traitement qui n'est pas susceptible de justification raisonnable ou s'il est porté une atteinte excessive au principe de la confiance légitime. Ce principe est étroitement lié au principe de la sécurité juridique, qui interdit au législateur de porter atteinte sans justification objective et raisonnable à l'intérêt que possèdent les sujets de droit d'être en mesure de prévoir les conséquences juridiques de leurs actes.

Le législateur décréteil doit toutefois, lorsqu'il instaure un nouveau régime légal, examiner au cas par cas si des mesures transitoires sont nécessaires, compte tenu de l'impact des nouvelles règles et des attentes légitimes des justiciables concernés. Lorsqu'un régime légal est assorti de mesures transitoires à l'égard d'une certaine catégorie de justiciables, alors que tel n'est pas le cas pour une autre catégorie comparable, cette différence de traitement doit être raisonnablement justifiée.

B.8.1. Comme il est dit en B.2.3, par le nouvel article 4, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme, le législateur décréteil a voulu limiter la durée de principe du bail à ferme à 36 ans.

Par cette réforme, il a voulu, comme il est dit en B.3, donner aux propriétaires de terres louées et à leurs familles la perspective qu'ils pourraient disposer librement de leurs terres à l'issue de cette période maximale.

Par ailleurs, il ressort du décret du 2 mai 2019 et de ses travaux préparatoires que législateur décrétole a voulu favoriser le recours à l'écrit. En effet, il a posé le principe du bail écrit et enregistré (article 3 de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 4 du décret du 2 mai 2019; *Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n^{os} 1317/3 et 1318/7, pp. 3-4). Il a introduit la possibilité pour la partie la plus diligente d'agir par voie judiciaire pour obtenir un écrit (*ibid.*). Il a également encouragé la mise par écrit des baux oraux en cours (article 52, alinéas 4 et 5, du décret du 2 mai 2019 ; *Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n^o 1318/1, p. 20).

En l'absence d'un écrit établi dans les cinq ans de l'entrée en vigueur du décret du 2 mai 2019, le législateur décrétole a garanti, d'une part, une durée d'occupation de principe de 36 ans aux preneurs de baux oraux en cours qui peuvent prouver qu'un bail oral ou qu'une cession simple est intervenu moins de dix-huit ans avant le 1er janvier 2020 et, d'autre part, une durée d'occupation de principe de dix-huit ans à partir du 1er janvier 2020 aux preneurs de baux oraux en cours pour lesquels une telle preuve n'est pas apportée.

B.8.2. La différence de traitement visée en B.6.3 repose sur un critère objectif, à savoir le caractère oral ou écrit du bail.

B.8.3. En ce qui concerne les mesures transitoires applicables aux baux en cours, le ministre a déclaré lors des auditions préalables à l'adoption de l'avant-projet de décret :

« Les parlementaires auront eu la confirmation pendant ces deux séances d'auditions qu'il y a au moins quatre difficultés majeures, deux l'étant bien plus que les autres. L'une d'elles n'a pas été évoquée cet après-midi, mais elle a été sous-jacente dans toute une série de questions et surtout de réponses : c'est la question des mesures transitoires.

C'est clair que la volonté est d'arriver avec un projet de décret, de revoir la loi sur le bail à ferme et donc il y a toute une série de nouvelles dispositions qui devront s'appliquer tout de suite et il y en a d'autres à définir : que fait-on des baux en cours ? À partir de quand applique-t-on telle ou telle mesure, et cetera ?

On n'en a pas parlé expressément, mais vous aurez vu, notamment dans une série de réponses des juristes qui sont là, que ce sera une des questions difficiles et délicates à régler, mais il faudra la régler » (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2017-2018, *C.R.I.C.*, n° 34, p. 30).

Dans un avis préliminaire du 14 août 2018 sur la réforme envisagée, la Plate-forme Foncier Agricole a observé :

« Selon l'Article 47 du décret (mesures transitoires concernant l'Article 3 – passage à l'écrit), le devenir des baux existants déjà écrits, qui ne font pas l'objet d'une modification écrite dans le délai de 5 ans à dater de l'entrée en vigueur du décret n'est pas clair. Il ne nous semble pas adéquat qu'ils recommencent pour une première période de bail car cela n'est pas l'objectif de la mesure. Si les baux sont déjà écrits, la date est certaine et ne nécessite pas une mesure. Il subsisterait uniquement le passage au nouveau régime du décret entré en vigueur. Il importe donc de clarifier ce point » (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n° 1318/1, p. 142).

Dans son avis sur l'avant-projet de décret, la section de législation du Conseil d'État a invité le législateur à clarifier le régime juridique applicable aux baux en cours :

« L'articulation entre les alinéas 4, 5 et 6 [de l'article 50 de l'avant-projet de décret devenu l'article 52 du décret du 2 mai 2019] et leur portée exacte apparaissent très difficilement.

En commençant par les mots ' À défaut d'un écrit ' – il conviendrait d'écrire ' À défaut d'un bail écrit ' –, l'alinéa 5 – et en conséquence l'alinéa 6, qui se présente comme dérogeant à l'alinéa 5 sur le même objet – paraît envisager l'hypothèse où le bail initial était oral.

Si ces alinéas 5 et 6 ne concernent bien que le cas où le bail d'origine était oral, il conviendrait alors non seulement de l'exprimer ainsi dans le dispositif mais aussi, semble-t-il, d'indiquer que ces alinéas 5 et 6, qui attachent des effets juridiques à l'absence d'un bail écrit pendant le délai de cinq ans suivant la date d'entrée en vigueur du décret en projet, dérogent à l'alinéa 4, effets juridiques qui sont différents de ceux qu'envisage cet alinéa 4, lequel considère comme en principe ' valablement conclus ' ' [l]es baux conclus avant l'entrée en vigueur du [...] décret [en projet] sur la base de l'article 3 [de la loi sur le bail à ferme] '. Une autre formule, qui serait même plus claire, consisterait à préciser au sein de cet alinéa 4 qu'il ne vise que les baux ' écrits ' ainsi conclus; ceci paraît toutefois contredit par le commentaire de la disposition.

Si les alinéas 5 et 6 concernent l'ensemble des baux conclus avant l'entrée en vigueur du décret en projet, en ce compris les baux écrits, non seulement l'articulation de ces alinéas avec l'alinéa 4 devient difficile à cerner mais en outre l'application de l'alinéa 5 pourrait conduire à des effets pratiques dont il n'est pas certain que l'auteur de l'avant-projet aurait aperçu toute la mesure. Ainsi, par exemple, si un bail initial, qui a été écrit, a été conclu trente-cinq ans avant l'entrée en vigueur du décret et que n'intervient pas de bail écrit au terme du délai de cinq ans suivant la date d'entrée en vigueur du décret en projet, ce bail serait prolongé comme si s'entamait ainsi ' une troisième période de bail à la date de l'entrée en vigueur du [...] décret ', ce qui conduirait à l'instauration de baux plus longs que ceux prévus actuellement par la loi.

Cet effet existerait également en présence d'un bail initial de nature orale mais paraît conduire à des effets moins inattendus, eu égard précisément à la particularité de pareil bail quant à son existence et son régime, ainsi que de son caractère juridiquement exceptionnel selon l'article 3 actuel de la loi sur le bail à ferme.

Quant à l'alinéa 4, lorsqu'il énonce que les baux anciens y mentionnés doivent être ' considérés comme valablement conclus [...] ', la question se pose de savoir si sa portée se limite à la question de la preuve attachée à ces baux et donc si c'est le régime juridique déduit de l'entrée en vigueur du décret en projet qui leur sera applicable ou, au contraire, si cette disposition doit être lue comme visant non seulement la règle ancienne de preuve mais aussi le régime ancien, préalable à l'entrée en vigueur du décret en projet, qui leur serait applicable. Cette question se pose également en ce qui concerne les alinéas 5 et 6.

L'ensemble de ces importantes questions sera éclairci dans le texte et expliqué dans le commentaire de la disposition en fonction de l'intention de l'auteur de l'avant-projet.

Le dispositif transitoire gagnerait à être complet sur l'ensemble des aspects du régime juridique applicable aux baux conclus avant l'entrée en vigueur du décret en projet, et ce même s'il s'agit de confirmer des principes découlant du droit commun qui sont relatifs aux effets futurs des situations nées sous l'empire des législations anciennes » (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n° 1318/1, p. 53).

À la suite de cet avis, la formulation de l'article 50, alinéas 4 à 6, de l'avant-projet de décret, devenu l'article 52, alinéas 4 à 6, du projet de décret, a été très légèrement adaptée (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n° 1318/1, pp. 35 et 84). Le commentaire de cette disposition est resté inchangé (*ibid.*, pp. 20-21 et 70).

Interrogé sur la prise en compte des remarques de la section de législation du Conseil d'État, le ministre a répondu : « Toutes les vérifications demandées par le Conseil d'État ont été réalisées » (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n^{os} 1317/3 et 1318/7, p. 11).

Interrogé plus spécifiquement sur l'application aux baux en cours de la limitation de la durée de principe du bail à ferme à 36 ans, le ministre a répondu :

« [Un député] demande si la durée de 36 ans est consacrée, c'est-à-dire trois reconductions tacites après la première période de neuf ans, et si le dispositif s'appliquera à tous les baux futurs et donc pas à ceux en cours.

M. le Ministre confirme l'existence du bail à ferme de 9 ans, reconductible à trois reprises, à côté de la création de nouveaux baux.

Une disposition transitoire est consacrée aux baux en cours. Elle a fait partie de l'accord intervenu en décembre 2018 » (*ibid.*)

Le ministre a également indiqué que la disposition transitoire relative aux baux en cours constitue un aspect délicat de la réforme qui a amené *in extremis* toutes les parties prenantes à accepter celle-ci (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, *C.R.I.C.*, n^o 99, p. 23).

B.8.4. Il ressort des travaux préparatoires précités que le législateur décretaal était conscient de la nécessité d'adopter des mesures transitoires applicables aux baux en cours mais qu'il ne l'a fait que pour les baux oraux en cours, sans donner les raisons pour lesquelles les baux écrits en cours ne bénéficiaient d'aucune mesure transitoire.

B.8.5. L'absence de mesure transitoire pour les baux écrits en cours porte une atteinte disproportionnée aux attentes légitimes des preneurs de baux écrits en cours depuis au moins 36 ans au 1er janvier 2020 pour lesquels la limitation de la durée de principe du bail à ferme à 36 ans est une règle nouvelle qui modifie substantiellement l'équilibre initial du contrat, tout comme pour les preneurs de baux oraux en cours. La circonstance que les baux écrits ont date certaine est, à cet égard, indifférente.

B.8.6. La différence de traitement visée en B.6.3 n'est dès lors pas raisonnablement justifiée.

B.9. Cette inconstitutionnalité ne découle toutefois pas des dispositions en cause, mais de l'absence d'un régime transitoire pour les baux à ferme écrits en cours. Il appartient au législateur décréteur de prévoir pour cette catégorie de baux un régime transitoire pour le 31 décembre 2023 au plus tard.

Dans l'intervalle, il appartient aux juridictions *a quo* d'appliquer l'article 52, alinéa 5, du décret du 2 mai 2019 aux baux à ferme écrits en cours.

B.10. L'examen de la première question préjudicielle ne saurait aboutir à un constat d'inconstitutionnalité plus étendu.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

1. L'article 4 de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, de l'ancien Code civil, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 « modifiant diverses législations en matière de bail à ferme », dans l'interprétation selon laquelle cet article 4 s'applique aux baux écrits en cours au 1er janvier 2020, ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec le principe de la non-rétroactivité des lois et avec le principe de la sécurité juridique.

2. L'absence d'un régime transitoire pour les baux à ferme écrits en cours viole les articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec le principe de la sécurité juridique.

3. Il appartient au législateur décrétoal de remédier à cette lacune pour le 31 décembre 2023 au plus tard. Dans l'intervalle, il y a lieu d'appliquer l'article 52, alinéa 5, du même décret du 2 mai 2019 aux baux à ferme écrits en cours.

Ainsi rendu en langue française et en langue néerlandaise, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 2 mars 2023.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

P. Nihoul