



Cour constitutionnelle

COMMUNIQUÉ DE PRESSE ARRÊT 53/2024

Il est discriminatoire que le preneur d'un bail à ferme oral conclu avant 2020 ne puisse pas en demander la rédaction forcée, ce qui l'expose au risque qu'il soit mis fin à son bail en cas de vente de la terre

Depuis l'entrée en vigueur du décret wallon du 2 mai 2019, en cas de vente d'une terre donnée en location pendant déjà au moins un ans, l'acheteur peut mettre un terme à un bail à ferme conclu oralement s'il justifie d'un motif sérieux et moyennant un congé de six mois. Il en résulte une différence de traitement entre les preneurs d'un bail à ferme oral selon qu'il a été conclu après ou avant la réforme. Les premiers peuvent faire conférer une date certaine à leur bail en recourant à l'action en rédaction forcée qui permet de transformer leur bail oral en bail écrit, alors que les seconds n'ont pas cette possibilité et courent donc le risque de se voir notifier le congé de six mois.

Selon la Cour, il est raisonnablement justifié que la possibilité d'agir en rédaction forcée ne s'applique qu'aux baux conclus après l'entrée en vigueur du décret. Cependant, le fait que l'acheteur puisse mettre fin au bail par le congé de six mois produit des effets disproportionnés pour le preneur qui était dans l'impossibilité absolue, avant la vente, de conférer date certaine au bail. Dès lors, le décret du 2 mai 2019 est inconstitutionnel, en ce qu'il empêche les preneurs d'un bail oral conclu avant l'entrée en vigueur du décret de faire usage de l'action en rédaction forcée pour conférer date certaine à leur bail.

1. Contexte de l'affaire

Par un décret du 2 mai 2019, le législateur wallon a modifié la législation sur le bail à ferme. Il est désormais prévu qu'en cas de vente du bien loué, **lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à la vente, si le preneur occupe le bien loué depuis un an au moins, l'acquéreur peut mettre fin au bail s'il justifie d'un motif sérieux** (par exemple, l'intention du bailleur d'exploiter lui-même le bien), **moyennant un congé de six mois notifié au preneur, dans les trois mois qui suivent la vente** (article 55, alinéa 2, nouveau, de la loi sur le bail à ferme). La réforme vise par ailleurs à généraliser l'écrit en matière de bail à ferme. Ainsi, il est désormais prévu que **les preneurs d'un bail oral peuvent agir devant le juge de paix pour transformer leur bail oral en un bail écrit**. Cependant, cette action en rédaction forcée n'est possible que si le bail oral a été conclu après l'entrée en vigueur du décret du 2 mai 2019, soit le 1er janvier 2020.

La Cour est interrogée par le Tribunal de première instance du Hainaut, division de Charleroi, dans le cadre d'un litige entre des agriculteurs qui exploitent une terre sur la base d'un bail à ferme oral et les nouveaux propriétaires. Les agriculteurs contestent la validité du congé de six mois qui leur a été notifié.

Le Tribunal relève qu'un contrat ne peut avoir date certaine que s'il a été mis par écrit. **Les preneurs d'un bail oral conclu après l'entrée en vigueur du décret du 2 mai 2019 peuvent conférer une date certaine à leur bail en recourant à l'action en rédaction forcée, ce qui leur permet de se prémunir du congé de six mois**, alors que **cette possibilité n'existe pas pour les preneurs d'un bail oral conclu avant l'entrée en vigueur du décret**. Le Tribunal demande si la différence de traitement qui existe entre ces deux catégories de preneurs est compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution (principe d'égalité et de non-discrimination), avec le principe de la non-rétroactivité des lois et avec le principe de la sécurité juridique.

2. Examen par la Cour

La Cour rappelle que le principe d'égalité et de non-discrimination n'exclut pas une différence de traitement, pour autant qu'elle repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée. En outre, c'est le propre d'une nouvelle règle d'établir une distinction entre les personnes qui sont concernées par des situations juridiques qui entraînent dans le champ d'application de la règle antérieure et les personnes qui sont concernées par des situations juridiques qui entrent dans le champ d'application de la nouvelle règle. Semblable distinction ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution. Si le législateur compétent 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. Il n'y a violation des articles 10 et 11 de la Constitution que si l'absence d'une mesure transitoire entraîne une différence de traitement injustifiée ou si le principe de la confiance légitime est violé.

La Cour juge qu'en tant que tel, **il n'est pas sans justification raisonnable que l'action en rédaction forcée ne s'applique qu'aux baux conclus après l'entrée en vigueur du décret du 2 mai 2019**. En effet, une partie peut avoir délibérément opté, lors de la conclusion du bail, pour un bail oral, supposant que son caractère oral ne pourrait pas être modifié sans accord mutuel. **Toutefois, le fait que l'acquéreur puisse mettre fin au bail pour un motif sérieux, moyennant un congé de six mois, produit des effets disproportionnés pour le preneur qui s'est trouvé dans l'impossibilité absolue, avant la vente du bien loué, de conférer date certaine au bail** (en particulier parce qu'il s'agissait d'un bail oral conclu avant l'entrée en vigueur du décret du 2 mai 2019) et qui, au moment de la conclusion du bail, ne pouvait pas prévoir qu'une telle résiliation pourrait avoir lieu, avant l'expiration du bail, sur la base d'une modification ultérieure de la législation.

3. Conclusion

La Cour juge que les dispositions concernées du décret du 2 mai 2019 violent les articles 10 et 11 de la Constitution, en ce que les preneurs d'un bail oral conclu avant l'entrée en vigueur du décret du 2 mai 2019 sont exclus de la possibilité d'exercer une action en rédaction forcée pour conférer date certaine à leur bail.

La Cour constitutionnelle est la juridiction qui veille au respect de la Constitution par les différents législateurs en Belgique. La Cour peut annuler, déclarer inconstitutionnels ou suspendre des lois, des décrets ou des ordonnances en raison de la violation d'un droit fondamental ou d'une règle répartitrice de compétence.

Ce communiqué de presse, rédigé par la cellule « médias » de la Cour, ne lie pas la Cour constitutionnelle. Le [texte de l'arrêt](#) est disponible sur le site web de la Cour constitutionnelle.

Contact presse : [Martin Vrancken](#) | 02/500.12.87 | [Romain Vanderbeck](#) | 02/500.13.28

Suivez la Cour via X [@ConstCourtBE](#) et [LinkedIn](#)