

Numéro du rôle : 4389
Arrêt n° 164/2008 du 20 novembre 2008

A R R E T

---

*En cause* : la question préjudicielle relative à l'article 8 de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, tel qu'il a été remplacé par la loi du 7 novembre 1988 et modifié par la loi du 13 mai 1999, posée par le Tribunal de première instance de Turnhout.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents M. Bossuyt et M. Melchior, et des juges P. Martens, R. Henneuse, E. De Groot, L. Lavrysen et J.-P. Snappe, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président M. Bossuyt,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

\*

\*   \*   \*

### I. *Objet de la question préjudicielle et procédure*

Par jugement du 10 décembre 2007 en cause de Marc Dries et Greet Bols contre Ludovicus Bols et Maria Moonen, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 17 décembre 2007, le Tribunal de première instance de Turnhout a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 8 de la loi sur le bail à ferme, interprété en ce sens qu'un congé ne peut être donné en faveur des descendants du bailleur que si ceux-ci exercent leurs activités agricoles en tant que personne physique et non en faveur d'une société de personnes dont ces descendants sont gérant et associé majoritaire et par l'intermédiaire de laquelle ils exercent leurs activités agricoles, viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution ? ».

Des mémoires ont été introduits par :

- Ludovicus Bols et Maria Moonen, demeurant à 2381 Weelde, Gemeentelaan 33;
- le Gouvernement flamand;
- le Conseil des ministres.

Des mémoires en réponse ont été introduits par :

- Ludovicus Bols et Maria Moonen;
- le Conseil des ministres.

A l'audience publique du 15 juillet 2008 :

- ont comparu :
  - . Me J. Surmont, avocat au barreau de Turnhout, pour Ludovicus Bols et Maria Moonen;
  - . Me B. Martel *loco* Me P. Van Orshoven, avocats au barreau de Bruxelles, pour le Gouvernement flamand;
  - . Me J.-F. De Bock, avocat au barreau de Bruxelles, pour le Conseil des ministres;
- les juges-rapporteurs L. Lavrysen et J.-P. Snappe ont fait rapport;
- les avocats précités ont été entendus;
- l'affaire a été mise en délibéré.

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

## II. *Les faits et la procédure antérieure*

Marc Dries et Greet Bols louent une parcelle de terrain agricole de Ludovicus Bols et Maria Moonen. Ces derniers ont mis fin au bail à ferme afin de faire exploiter la parcelle par la SPRL « Bols-Moonen », dont leur fils Ivo Bols est le gérant. Le juge de paix a déclaré valide le congé donné par les bailleurs, mais les preneurs ont introduit un recours contre cette validation auprès du Tribunal de première instance de Turnhout. Ils allèguent un arrêt du 13 octobre 2006, dans lequel la Cour de cassation a estimé que le bailleur ne peut donner le congé pour céder l'exploitation à une société, même si le gérant de cette société est le fils du bailleur.

Avant de statuer, le Tribunal de première instance pose, à la demande des bailleurs, la question préjudicielle mentionnée plus haut.

## III. *En droit*

- A -

A.1. Ludovicus Bols et Maria Moonen, les bailleurs, estiment que la question préjudicielle appelle une réponse affirmative. La mesure en cause vise à assurer la stabilité et la viabilité des entreprises agricoles familiales, entre autres en s'opposant au morcellement des terrains agricoles. Ils admettent que le critère de distinction est objectif, à savoir le fait que le bénéficiaire de la cession du bien loué après la résiliation du bail à ferme soit une personne physique ou une personne morale, mais contestent la pertinence du critère par rapport au but poursuivi. Afin de garantir la viabilité des entreprises agricoles familiales, il serait totalement sans importance que ces entreprises soient exploitées par des personnes physiques ou par des personnes morales, et même en ce qui concerne l'éventuel morcellement des terrains agricoles, cette distinction serait totalement sans intérêt.

Les bailleurs renvoient à la doctrine, qui défend une interprétation de la disposition en cause autorisant également une cession en faveur de personnes morales. Ils estiment que cette interprétation est la seule qui soit conciliable avec le principe constitutionnel d'égalité et de non-discrimination. Ils renvoient également à l'article 9 de la loi sur le bail à ferme, d'où il ressort qu'il est possible de mettre fin au bail à ferme en faveur d'une personne morale. Ils reconnaissent en conclusion que la Cour de cassation, dans un arrêt du 13 octobre 2006, a adopté une autre position, mais ils estiment que l'interprétation contenue dans cet arrêt devrait céder le pas à une interprétation constitutionnelle : si une disposition peut être lue de deux manières, dont l'une est inconciliable avec le principe constitutionnel d'égalité et de non-discrimination, il y a lieu de donner la priorité à l'autre interprétation.

En ordre subsidiaire, Ludovicus Bols et Maria Moonen attirent encore l'attention sur l'article 3, alinéa 5, de la loi sur les baux commerciaux, qui autorise le bailleur à faire exercer un commerce « par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption ». Une telle distinction entre les bailleurs visés par les règles sur les baux à ferme et les bailleurs visés dans la loi sur les baux commerciaux serait d'autant moins compréhensible que les deux législations poursuivent un objectif comparable, à savoir garantir la stabilité de l'entreprise.

A.2. Le Conseil des ministres estime que la question préjudicielle appelle une réponse négative. Le législateur se serait efforcé d'établir un équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur, en conciliant plus précisément la recherche de continuité de l'entreprise de la part du preneur, d'un côté, et le souhait du bailleur de ne pas voir se perdre ses investissements dans un bien rural, d'un autre côté. Même s'il devait s'agir de situations comparables, le Conseil des ministres estime que la différence de traitement entre les personnes physiques et les personnes morales est fondée sur un critère objectif et qu'elle poursuit un but légitime. La continuité de l'entreprise du preneur étant la plus menacée par le congé donné par le bailleur en vue d'une

exploitation personnelle, il est logique que le législateur impose à cette fin des critères rigoureux. Un congé donné en faveur d'une société est exclu, étant donné que cela créerait la possibilité de contourner la loi sur le bail à ferme en n'exploitant pas soi-même les biens ruraux. Le Conseil des ministres renvoie à cet égard aux travaux préparatoires.

L'exclusion des personnes morales en tant que bénéficiaires du congé donné en vue d'une exploitation personnelle n'est pas disproportionnée, selon le Conseil des ministres. En effet, on connaîtrait un grand nombre de cas de personnes morales qui ont été constituées en vue de contourner certaines lois. Mais même si tel n'était pas le cas et si le bénéficiaire était actif au sein d'une personne morale, le Conseil des ministres constate qu'il pourrait également poursuivre l'activité commerciale en tant que personne physique. Une évaluation des avantages et des désavantages du congé pour les deux parties amène le Conseil des ministres à conclure que la différence de traitement est proportionnée.

En ce qui concerne la comparaison avec la loi sur les baux commerciaux, le Conseil des ministres observe qu'il y a beaucoup moins de bénéficiaires de la résiliation d'un bail à ferme en vue d'exploiter soi-même un bien rural que de bénéficiaires de la résiliation d'un bail commercial en vue d'exercer soi-même un commerce. Il en déduit que le législateur a jugé plus importante la continuité de l'entreprise pour le preneur de bail à ferme. En ne prévoyant pas explicitement la possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail à ferme en faveur d'une société de personnes, le législateur a clairement voulu exclure cette possibilité.

A.3. Le Gouvernement flamand propose également de répondre à la question préjudicielle par la négative. Il attire également l'attention sur le souhait du législateur de protéger le preneur en garantissant dans une large mesure la continuité de son entreprise et de mettre en œuvre un équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur. À la lumière de cet objectif, le bailleur ne peut mettre fin au bail à ferme que dans un certain nombre de cas définis avec précision et à interpréter de manière restrictive. La différence de traitement qui découle d'une interprétation déterminée de la disposition en cause est fondée, estime le Gouvernement flamand, sur un critère objectif, à savoir la nature du sujet de droit qui, en sa qualité de bailleur, souhaite mettre fin au bail à ferme. En tout état de cause, le bailleur peut reprendre le bien loué pour son propre usage. Si ce bailleur est une personne physique, cette exploitation personnelle consiste soit à exploiter effectivement le bien lui-même, soit à le faire exploiter par un des membres de sa famille proche, énumérés de manière limitative par le législateur. Par contre, si le bailleur est une personne morale, le congé donné au profit d'elle-même exige que la personne morale ait adopté la forme juridique qui entre dans le champ d'application de l'article 9 de la loi sur le bail à ferme.

La réglementation en cause est raisonnablement justifiée, de l'avis du Gouvernement flamand, à la lumière de l'objectif du législateur, qui est de protéger le preneur contre l'usage impropre qui serait fait de la possibilité de mettre fin au bail à ferme. Si des personnes physiques pouvaient mettre fin au bail à ferme au profit d'une personne morale dont elles-mêmes ou leurs descendants sont gérants, il suffirait, pour que ce congé soit valide, qu'au moment du congé, le bailleur ou une des personnes privilégiées soit administrateur, gérant ou associé majoritaire de la personne morale pour les besoins de laquelle le congé est donné. Rien n'empêcherait que l'intéressé soit par la suite remplacé par une autre personne. De la sorte, la réglementation rigoureuse pourrait très simplement être contournée et la protection de la continuité de l'entreprise du preneur, en particulier contre l'usage impropre de la possibilité de résiliation du bail à ferme, serait compromise. Le Gouvernement flamand renvoie également à une réglementation identique dans la législation sur les baux ordinaires.

Pour le Gouvernement flamand, la réglementation en cause n'est pas disproportionnée, parce que le bailleur a suffisamment de possibilités pour mettre fin au bail à ferme pour les besoins d'une personne morale. En premier lieu, le bailleur peut céder le bien loué à une SPRL qui tombe dans le champ d'application de l'article 9 de la loi sur le bail à ferme et qui pourrait ensuite mettre fin au bail à ferme pour son propre usage. En deuxième lieu, le bailleur peut mettre fin au bail à ferme au profit de ses descendants, qui exploitent ensuite le bien loué dans une société agricole. En vertu de l'article 838 du Code des sociétés, l'exploitation au titre d'associé gérant d'une société agricole est effectivement assimilée à l'exploitation personnelle pour l'application de la loi sur le bail à ferme.

A.4. Dans son mémoire en réponse, le Conseil des ministres se rallie à la position du Gouvernement flamand. Il souligne en particulier le fait que des administrateurs ou des gérants peuvent être remplacés par d'autres personnes physiques à l'issue de la cession, ce qui est exclu lorsque l'exploitation personnelle est faite par une personne physique, ainsi que la circonstance que le nouveau preneur, même s'il est actif dans une société, n'est pas empêché de poursuivre l'exploitation en son nom propre.

A.5. Dans leur mémoire en réponse, Ludovicus Bols et Maria Moonen exposent que l'interprétation stricte de la disposition en cause n'est pas conforme à l'intention du législateur. Contrairement à ce que prétend le Conseil des ministres, le législateur n'aurait pas opté en faveur d'une énumération limitative mais en faveur d'un nombre limité de motifs de congé, avec pour chacun d'eux une certaine marge de flexibilité.

La volonté du législateur d'éviter les abus, soutiennent-ils, visait uniquement l'« usage personnel » et sa concrétisation et ne concernait donc pas l'abus auquel font allusion le Conseil des ministres et le Gouvernement flamand. En effet, ceux-ci perdent de vue, à cet égard, le mécanisme du congé, le contrôle et l'éventuelle sanction prévus par la loi sur le bail à ferme. Celle-ci prévoit en effet la possibilité pour le preneur de réclamer des dommages-intérêts et/ou une réintégration s'il constate que l'exploitation envisagée ne remplit pas les conditions requises. En outre, un abus pourrait tout autant être commis lorsque le bénéficiaire de l'exploitation est une personne physique.

En ce qui concerne les autres possibilités dont dispose le bailleur, selon le Gouvernement flamand, pour mettre fin au bail à ferme pour les besoins d'une personne morale, on ne peut attendre du bailleur, estiment Ludovic Bols et Maria Moonen, qu'il doive d'abord céder le bien loué à une SPRL, avec tous les coûts y afférents, ni que le descendant du bailleur puisse être contraint d'exercer ses activités agricoles sous la forme d'une société agricole. En mettant en avant la première possibilité, le Gouvernement flamand reconnaît en fait que la distinction en cause n'est pas pertinente.

A.6. Le Gouvernement flamand n'a pas introduit de mémoire en réponse.

- 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, appelée loi sur le bail à ferme, constitue la section 3 (« Des règles particulières en faveur des preneurs de biens ruraux ») du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil. L'article 8 de cette loi dispose :

« § 1. Au cours de chacune des périodes successives de bail, à l'exclusion de la première et de la deuxième, le bailleur peut, par dérogation à l'article 4, mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même l'ensemble du bien loué ou d'en céder la totalité de l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ou à ses parents jusqu'au quatrième degré.

Les dispositions de l'article 7, 1<sup>o</sup>, deuxième alinéa, sont d'application.

§ 2. Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent conclure un bail d'au moins 27 ans.

Au terme de ce bail, le bailleur peut mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

Les dispositions de l'article 7, 1°, deuxième alinéa, et de l'article 9, premier alinéa, sont d'application.

Au terme du bail, le bailleur peut également mettre fin à tout ou partie du bail en vue d'aliéner les biens.

La sous-location et la cession de bail sont possibles conformément aux articles 30, 31, 32, 34 et 34*bis* sans que la période fixe ne puisse toutefois être dépassée.

Sous réserve des alinéas précédents, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail d'au moins 27 ans.

§ 3. Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent conclure un bail de carrière.

Le bail de carrière est conclu pour une période fixe égale à la différence entre le moment où le preneur aura soixante-cinq ans et l'âge du candidat-preneur. Cette période fixe doit comporter au minimum vingt-sept ans. Au cas où il y a plusieurs preneurs, la période fixe est calculée sur base de l'âge du copreneur le moins âgé.

Au terme d'un bail de carrière, le bailleur retrouve automatiquement la libre disposition de son bien sans que le preneur ne puisse s'y opposer.

La sous-location et la cession de bail sont possibles conformément aux articles 30, 31, 32, 34 et 34*bis* sans que la période fixe ne puisse toutefois être dépassée.

Si le preneur est laissé en possession du bien après l'expiration du bail de carrière, le bail de carrière se poursuit tacitement d'année en année.

Sous réserve des alinéas précédents, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail de carrière ».

B.2. Dans un arrêt du 13 octobre 2006, la Cour de cassation a estimé que le bailleur qui souhaite mettre fin au bail à ferme afin de faire exploiter le bien loué par un des membres de sa famille mentionnés à l'article 8 ne peut donner congé pour céder l'exploitation du bien loué à une société. La circonstance que le gérant de la société est le fils du bailleur n'y déroge pas (Cass., 13 octobre 2006, C.05.0165.N).

B.3. Le juge *a quo* demande à la Cour si l'article 8 de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il est interprété par la Cour de cassation, viole les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il fait naître une différence de traitement, selon qu'il est mis fin au bail à ferme afin de céder

l'exploitation du bien loué à un descendant du bailleur ou à une personne morale dont ce descendant est gérant et associé majoritaire.

B.4. La disposition en cause fait partie d'une réglementation, la législation sur le bail à ferme, qui vise essentiellement à mettre en œuvre un juste équilibre entre les intérêts des bailleurs et ceux des preneurs. Afin de garantir la continuité de l'entreprise du preneur, la possibilité de mettre fin unilatéralement au bail à ferme est soumise à des conditions rigoureuses.

B.5. La disposition en cause prévoit la possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail à ferme afin de céder l'exploitation du bien loué à certains membres de sa famille, parmi lesquels ses descendants.

B.6. La différence de traitement se fonde sur un critère de distinction objectif, à savoir la nature juridique de la personne – physique ou morale – à laquelle est cédée l'exploitation, et est également pertinente au regard du souci du législateur d'offrir certes au bailleur la possibilité de mettre fin au bail à ferme en vue de céder l'exploitation du bien loué à certains membres de sa famille, notamment à ses descendants, mais de limiter en même temps le plus possible l'atteinte portée à la continuité de l'entreprise, qui en découle nécessairement pour le preneur.

B.7. Il y a lieu d'admettre que celui qui décide de constituer une personne morale en a évalué les avantages et les inconvénients.

En outre, la constitution d'une personne morale n'empêche pas que l'exploitation du bien loué puisse être cédée à un descendant du bailleur, en qualité de personne physique.

B.8. La question préjudicielle appelle une réponse négative.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 8 de la loi sur le bail à ferme, interprété en ce sens qu'il n'autorise pas la résiliation du bail à ferme afin de céder l'exploitation du bien loué à une société, ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution.

Ainsi prononcé en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989, à l'audience publique du 20 novembre 2008.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt