



Cour constitutionnelle

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE
ARRÊT 32/2023****L'application immédiate des nouvelles règles wallonnes sur la durée du bail à ferme aux baux à ferme écrits en cours est inconstitutionnelle**

Un décret wallon du 2 mai 2019 limite désormais la durée de principe du bail à ferme à 36 ans. Le législateur wallon a prévu une mesure transitoire pour les baux oraux en cours, qui peuvent être maintenus au moins jusqu'en 2037, mais pas pour les baux écrits en cours. Le nouveau régime, entré en vigueur début 2020, s'applique donc immédiatement à ces baux écrits, et les preneurs de bail à ferme visés peuvent être contraints de libérer aussitôt les parcelles concernées.

La Cour juge que cette différence de traitement entre les preneurs de bail à ferme, selon que le bail est oral ou écrit, est discriminatoire. Selon la Cour, cette différence de traitement porte aussi atteinte aux attentes légitimes des personnes concernées. Cette inconstitutionnalité découle de l'absence d'un régime transitoire pour les baux à ferme écrits en cours. Il appartient au législateur wallon de mettre en place un tel régime au plus tard pour le 31 décembre 2023. Dans l'intervalle, il convient d'appliquer aux baux écrits en cours la mesure transitoire qui est prévue pour les baux oraux en cours.

1. Contexte des affaires

Par le décret du 2 mai 2019 « modifiant diverses législations en matière de bail à ferme », le législateur wallon a modifié les règles sur la durée du bail à ferme. Auparavant, le nombre de prolongations du bail à ferme n'était pas limité. Désormais, **en Région wallonne, la durée de principe du bail à ferme est limitée à 36 ans** (maximum trois prolongations successives de 9 ans¹). **Le législateur wallon a prévu une mesure transitoire pour les baux oraux en cours, mais pas pour les baux écrits en cours.** Les nouvelles règles, qui sont entrées en vigueur le 1er janvier 2020, s'appliquent donc immédiatement à ces baux écrits.

Deux juges de paix sont saisis de litiges concernant des baux à ferme écrits en cours depuis plus de 36 ans à la date du 1er janvier 2020 et auxquels le bailleur a mis fin sur la base des nouvelles règles. Les juges de paix interrogent la Cour sur la constitutionnalité de la différence de traitement qui existe entre les preneurs de baux à ferme en cours depuis au moins 36 ans à la date du 1er janvier 2020, selon que le bail est écrit ou oral. Dans le cas d'un bail écrit, le congé peut être notifié à partir du 1er janvier 2020, tandis qu'un bail oral court encore 18 ans, de sorte que la fin du bail ne peut être notifiée au preneur avant le 31 décembre 2037.

¹ Lorsque la première période d'occupation du bail à ferme correspond à la durée minimale légale de neuf ans, la durée totale du bail à ferme est donc en principe limitée à 36 ans.

Les juges interrogent la Cour sur la compatibilité du décret du 2 mai 2019 avec les articles 10 et 11 de la Constitution (principe d'égalité et de non-discrimination) et avec les principes de la non-rétroactivité des lois et de la sécurité juridique.

2. Examen par la Cour

La Cour juge que **lorsqu'il instaure un nouveau régime légal, le législateur doit 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**. Par ailleurs, lorsque le législateur prévoit des mesures transitoires pour certains justiciables et non pour d'autres dans une situation comparable, la différence de traitement doit être raisonnablement justifiée.

En matière de bail à ferme, la Cour constate que la limitation de la durée de principe du bail à ferme à 36 ans vise à donner aux propriétaires de terres louées et à leurs familles la perspective qu'ils pourront disposer librement de leurs terres à l'issue de cette période maximale. Le législateur a également voulu favoriser la conclusion de baux à ferme écrits.

La Cour relève qu'il ressort des travaux préparatoires que le législateur wallon était conscient de la nécessité d'adopter des mesures transitoires pour les baux en cours mais qu'il ne l'a fait que pour les baux oraux en cours. Le législateur n'a pas indiqué les raisons pour lesquelles aucune mesure transitoire ne devait être prévue pour les baux écrits en cours.

Selon la Cour, **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.

La Cour conclut que **la différence de traitement n'est pas raisonnablement justifiée**. Elle précise toutefois que **cette inconstitutionnalité ne découle pas des dispositions en cause, mais de l'absence d'un régime transitoire pour les baux à ferme écrits en cours**. Elle enjoint au législateur wallon de prévoir un tel régime transitoire pour le 31 décembre 2023 au plus tard. Dans l'attente de l'intervention du législateur, la mesure transitoire prévue pour les baux oraux en cours doit être appliquée aux baux écrits en cours.

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 Twitter [@ConstCourtBE](#)