



# CONSEIL D'ÉTAT

## section de législation

avis 65.128/2  
du 7 février 2019

sur

un avant-projet de décret de la Région wallonne ‘modifiant  
diverses législations en matière de bail à ferme’

Le 27 décembre 2018, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre de la Région wallonne de l'Agriculture, de la Nature, de la Forêt, de la Ruralité, du Tourisme, du Patrimoine et délégué à la Grande Région à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet de décret 'modifiant diverses législations en matière de bail à ferme'.

L'avant-projet a été examiné par la deuxième chambre le 7 février 2019. La chambre était composée de Pierre VANDERNOOT, président de chambre, Luc DETROUX et Patrick RONVAUX, conseillers d'État, et Béatrice DRAPIER, greffier.

Le rapport a été présenté par Jean-Baptiste LEVAUX, auditeur. Paul RENIER, appelé en qualité d'expert sur la base de l'article 82 des lois 'sur le Conseil d'État', coordonnées le 12 janvier 1973, a également présenté un rapport.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 7 février 2019.

\*

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, des lois 'sur le Conseil d'État', coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation limite son examen au fondement juridique de l'avant-projet<sup>‡</sup>, à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, l'avant-projet appelle les observations suivantes.

### OBSERVATIONS GÉNÉRALES

1.1. Il résulte en substance de l'exposé des motifs de l'avant-projet de décret à l'examen que celui-ci part du constat selon lequel la législation sur le bail à ferme n'est plus adaptée à l'évolution de l'agriculture et « crée un déséquilibre manifeste entre les droits du bailleur et les droits du preneur », d'une part, en raison des nombreux abus auxquels l'application de la loi donne lieu et, d'autre part, parce que celle-ci, ne prenant pas suffisamment en compte les intérêts des propriétaires, a pour effet de rendre l'accès à la terre plus difficile pour les jeunes désireux de s'installer comme agriculteurs.

Par ailleurs, toujours selon l'exposé des motifs, « le nombre de décisions publiées relatives à des litiges en matière de bail à ferme est fort important. Le contentieux du bail à ferme est révélateur de l'inadéquation de la législation aux besoins actuels de l'agriculture ».

1.2. Partant de ce constat, l'auteur de l'avant-projet entend réformer le bail à ferme.

Comme le relève la Cour constitutionnelle,

« la législation sur le bail à ferme [...] vise essentiellement à réaliser 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. 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 de la législation sur le bail à ferme »<sup>1</sup>.

Il est bien entendu loisible au législateur wallon de constater que les conditions du « juste équilibre » entre les intérêts des bailleurs et ceux des preneurs ont été modifiées ou qu'en fonction des objectifs de politique agricole qu'il poursuit, cet équilibre doit être modifié.

---

<sup>‡</sup> S'agissant d'un avant-projet de décret, on entend par « fondement juridique » la conformité aux normes supérieures.

<sup>1</sup> C.C., 23 novembre 2017, n° 133/2017, B.3.2

Il doit toutefois être attentif à ce que le « juste équilibre » résulte de la législation dans son ensemble et des relations existant entre les diverses dispositions qui la composent. Il doit donc veiller à ce que les modifications qu'il entend apporter à telle ou telle disposition en vue, notamment, de remédier aux effets indésirables que l'application du texte en vigueur engendre à son estime, n'aient pas à leur tour des effets tout aussi indésirables qu'il n'aurait pas suffisamment anticipés.

Par ailleurs, plutôt que de réécrire l'ensemble de la section 3 du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil (ci-après : « la loi sur le bail à ferme »), l'auteur de l'avant-projet, qui entend pourtant la réformer en profondeur, a opté pour la méthode consistant à apporter de multiples modifications au texte en vigueur. Cette méthode offre certes l'avantage de mieux permettre de comprendre l'objet précis de la réforme. La méthode consistant à élaborer un texte entièrement nouveau est toutefois généralement recommandée lorsque d'aussi nombreuses modifications sont apportées à la législation en vigueur, même si cette dernière méthode expose à l'inconvénient de ne pas faire apparaître aussi clairement si le nouveau texte est constitutif de règles nouvelles ou au contraire n'est qu'une nouvelle formulation des règles existantes, ce qui peut être source de difficultés d'interprétation <sup>2</sup>.

La méthode législative choisie par l'auteur de l'avant-projet exige toutefois une grande rigueur car une modification ponctuelle d'un texte existant peut changer la portée non seulement de ce texte mais également celle d'autres dispositions, entraînant une réforme qui va au-delà de l'objectif poursuivi ou qui rend l'ensemble incohérent. Cette rigueur est d'autant plus importante lorsque, comme en l'espèce, la législation ne se limite pas à mettre en œuvre une politique publique mais a pour principal objet d'arbitrer des intérêts privés divergents.

Le texte qui a été soumis à la section de législation résulte visiblement, comme en témoigne l'exposé des motifs, d'une analyse approfondie et concertée des difficultés soulevées par l'application de la législation en vigueur. Toutefois les deux exemples qui figurent ci-dessous sous les points n<sup>os</sup> 1.3 et 1.4 de la présente observation générale, ainsi que les nombreuses observations particulières qu'appellent les différentes dispositions de l'avant-projet, témoignent de ce qu'à ce stade, le texte du dispositif de l'avant-projet ne résulte pas d'une réflexion aussi aboutie quant aux effets potentiels des multiples modifications envisagées, non seulement sur le juste équilibre à réaliser entre les intérêts du bailleur et ceux du preneur, mais également sur la cohérence de l'ensemble de la législation, voire sur l'applicabilité de certaines dispositions, ce qui risque de susciter des litiges peut-être plus nombreux que ceux que l'auteur de l'avant-projet cherche pourtant à limiter.

---

<sup>2</sup> Voir l'observation générale n° 2.

1.3. L'auteur de l'avant-projet entend réformer notamment un des éléments centraux de la protection de la continuité de l'exploitation agricole, à savoir les conditions dans lesquelles le preneur peut sous-louer ou céder son bail à un de ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs<sup>3</sup> (ci-après : « les proches »).

Sous l'empire de la législation actuelle, la cession de bail par le preneur, tout comme la sous-location, requiert l'autorisation du bailleur (article 30).

Le preneur peut toutefois, sans l'autorisation du bailleur, sous-louer la totalité du bien loué (article 31) ou céder la totalité de son bail (article 34) à un de ses proches. Ni cette sous-location ni cette cession ne doivent être notifiées au bailleur, qui ne peut pas davantage s'y opposer.

Si toutefois la cession est notifiée au bailleur dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, le bail est renouvelé de plein droit au profit du cessionnaire (article 35). Le bailleur peut s'opposer à cet effet de la cession, que l'auteur de l'avant-projet qualifie de « cession privilégiée »<sup>4</sup>, en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix, qui acceptera cette opposition si elle repose sur des motifs « sérieux et fondés » (article 36, alinéas 1<sup>er</sup> et 2). La loi définit limitativement les motifs sérieux d'opposition qui peuvent être admis (article 37, § 1<sup>er</sup>). « Si l'opposition est admise, le bail n'est pas renouvelé et seule la cession de l'ancien bail produit ses effets » (article 36, alinéa 3).

Indépendamment de la question de savoir si ces dispositions procèdent encore d'un juste équilibre entre les droits du bailleur et du preneur, il repose sur une cohérence : la cession à un proche est toujours possible mais n'entraîne le renouvellement du bail que si le bailleur en est informé et ne peut faire valoir un motif sérieux d'opposition.

Sans réécrire la totalité des articles 34 à 37, l'auteur de l'avant-projet y apporte plusieurs modifications, notamment les suivantes :

– il rend obligatoire l'information du bailleur de toute cession de bail à un proche, dans les trois mois de la cession, à peine de nullité (article 34, alinéa 2<sup>5</sup>, en projet de la loi sur le bail à ferme - article 23, 3°, de l'avant-projet) ;

– il soumet le renouvellement du bail à des conditions de formation ou d'expérience dans le chef du cessionnaire (article 35, alinéa 2, en projet de la loi sur le bail à ferme - article 25 de l'avant-projet)

---

<sup>3</sup> L'article 23 de l'avant-projet étend ce droit aux descendants et enfants adoptifs du cohabitant légal du preneur, ainsi qu'aux cohabitants des descendants et enfants adoptifs du preneur, de son conjoint ou de son cohabitant légal. Sur la notion de « cohabitant légal » et de « proche », il est renvoyé à l'observation particulière n° 1 formulée sous l'article 1<sup>er</sup>.

<sup>4</sup> Sur l'imprécision de cette notion que l'avant-projet utilise sans la définir, il est renvoyé à l'observation n° 2 formulée sous l'article 5.

<sup>5</sup> Il est renvoyé à l'observation finale n° 2, b).

– « si l'opposition est admise, la cession est nulle et non-avenue » (article 36, alinéa 3, en projet de la loi sur le bail à ferme - article 26 de l'avant-projet).

Si le commentaire de l'article 25 justifie ce qui motive les conditions de formation ou d'expérience requises du cessionnaire pour obtenir le renouvellement du bail, l'auteur de l'avant-projet ne fournit pas d'explications sur les autres modifications. Or celles-ci sont sources d'une grande insécurité juridique.

Tout d'abord, il n'apparaît pas clairement si une cession à un proche sans renouvellement du bail, comme le permet l'actuel article 34, est encore possible. Le maintien de cet article 34, de même que le commentaire de l'article, selon lequel « la voie de la cession visée à l'article 34 de la loi demeure ouverte » semblent traduire que telle serait bien l'intention. Toutefois, l'obligation faite aux parties à la convention de cession d'informer le bailleur dans les trois mois de la cession, prévue à l'article 34, alinéa 3, en projet, alors que toute notification au bailleur d'une cession de bail effectuée dans ce délai entraîne, en vertu de l'article 35, le renouvellement du bail, sauf opposition du bailleur, d'une part, et la nullité de la cession résultant de l'opposition admise du bailleur, d'autre part, paraissent contredire cette intention. Ainsi, le cessionnaire qui ne souhaite pas obtenir le renouvellement du bail, mais qui est obligé, à peine de nullité de la cession, d'en informer le bailleur pourra-t-il, en raison de cette notification être confronté à une opposition du bailleur qui, si elle est admise, entraînerait la nullité de la cession ?

Ensuite, la sanction de la nullité de la cession liée à l'opposition du bailleur au renouvellement suscite d'autres interrogations et paraît inappropriée. Si en effet un bailleur invoque comme motif sérieux d'opposition au renouvellement du bail l'intention d'exploiter lui-même dans un délai inférieur à cinq ans le bien loué ou d'en céder l'exploitation à un proche, pourquoi la cession du bail à un proche du preneur<sup>6</sup> devrait-elle être considérée comme nulle<sup>7</sup>, alors qu'en l'absence de cession, le propriétaire ne pourra de toute façon mettre en œuvre son projet de reprise de l'exploitation qu'au terme de la période de neuf ans en cours ? En quoi la cession simple (sans renouvellement) pourrait-elle porter un préjudice aux intérêts du bailleur qui justifierait cette sanction ? En outre, l'article 37, § 2, de la loi, inchangé par l'avant-projet, prévoit que,

« [s]i l'opposition a été admise sur base des motifs prévus aux 2° et 6° du § 1<sup>er</sup>, le cessionnaire du bail peut réclamer le renouvellement du bail, sans qu'une nouvelle opposition fondée sur le même motif soit possible, si l'exploitation personnelle par celui qui a été indiqué dans l'opposition du bailleur ou l'affectation à des fins d'intérêt général, ne sont pas réalisées dans le délai indiqué dans cette opposition ».

Comment cette disposition pourrait-elle trouver à s'appliquer si l'opposition admise par le juge aura eu pour conséquence la nullité de la cession ?

<sup>6</sup> Ce motif est admis par l'article 37, § 1<sup>er</sup>, 2°, de la loi sur le bail à ferme, tel que modifié par l'article 28 de l'avant-projet.

<sup>7</sup> Le commentaire de l'article donne comme unique et insuffisante explication que cette modification est effectuée « à la demande des représentants des propriétaires ».

En outre, on n'aperçoit pas davantage clairement ce qu'il adviendrait d'une cession à un proche qui serait notifiée au bailleur conformément à l'article 35, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi mais pour laquelle il s'avérerait que ce proche ne remplit aucune des trois conditions de formation ou d'expérience requise par l'article 35, alinéa 3, en projet. L'article ne fait pas du non-respect de ces conditions un motif d'opposition du bailleur (et donc une cause de nullité de la cession), alors que l'avant-projet maintient tel quel l'article 37, § 1<sup>er</sup>, 5°, qui admet comme motif sérieux d'opposition « le fait que le cessionnaire n'a pas la capacité professionnelle requise ou qu'il ne dispose pas des moyens matériels nécessaires pour une bonne exploitation du bien loué ». Ne serait-il pas plus simple et plus respectueux, à la fois de la cohérence de la législation et de l'équilibre à atteindre entre les intérêts du bailleur et du preneur, de se borner à faire des nouvelles conditions de formation ou d'expérience stipulées par l'article 35, alinéa 3, en projet, des conditions objectives de capacité professionnelle dont le non-respect pourrait constituer un motif sérieux d'opposition à formuler par le bailleur <sup>8</sup> ?

Enfin, les dispositions en projet suscitent encore d'autres difficultés, dont il n'est pas certain que l'énumération qui suit soit exhaustive :

1° la condition de « poursuit[e] d'un cursus en vue d'obtenir un certificat d'études ou d'un diplôme à orientation agricole » n'est pas claire ; suffit-il que le cessionnaire soit inscrit dans un tel cursus à la date de la cession (ou « à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification ») ou bien le renouvellement sera-t-il susceptible d'être remis en cause si le cessionnaire n'obtient pas son diplôme ?

2° bien que l'auteur de l'avant-projet justifie les conditions de formation ou d'expérience au renouvellement du bail au profit du cessionnaire par le souhait d'instaurer un certain parallélisme avec les conditions imposées au bailleur qui donne congé pour exploitation personnelle, ces conditions sont différentes : selon le commentaire de l'article 25 de l'avant-projet, « à défaut d'être identiques car ne réglant pas des situations identiques, elles sont fort similaires » ; on n'aperçoit toutefois pas en quoi la différence de situations justifie les différences, notamment quant aux titres de formation ; particulièrement, il n'apparaît pas justifiable que l'habilitation donnée au Gouvernement par l'article 35, alinéa 4, en projet de la loi, de définir les certificats d'études ou les diplômes à orientation agricole admissibles pour solliciter le renouvellement ne soit pas étendue également aux titres admissibles pour le congé donnée par le bailleur pour exploitation personnelle ; il n'apparaît pas davantage justifiable que la participation effective pendant au moins un an à une exploitation agricole, prise en considération à l'article 9, alinéa 4, de la loi pour le bailleur, ne puisse également être invoquée par le cessionnaire à l'article 35, alinéa 3, 3°, en projet de la loi.

3° l'article 43 de la loi, qui envisage le renouvellement du bail au profit des proches en cas de décès du preneur, renvoie aux articles 35 à 37 de la loi ; l'auteur de l'avant-projet doit s'interroger s'il a bien pris en compte les effets des modifications qu'il apporte à ces dispositions sur l'application de cet article 43 ;

---

<sup>8</sup> Le cas échéant, l'on pourrait également renforcer les obligations procédurales du cessionnaire qui souhaite obtenir le renouvellement du bail en exigeant qu'il apporte la preuve, dans la notification de la cession au bailleur, qu'il remplit une des conditions de formation ou d'expérience.

4° l'auteur de l'avant-projet entend-il distinguer « l'information » donnée au bailleur visée à l'article 34, alinéa 3, en projet de la « notification » faite au même bailleur à l'article 35, alinéa 1<sup>er</sup> ?

1.4. L'article 27 de l'avant-projet insère un article 36*bis* dans la loi sur le bail à ferme, qui tend à rendre inopposable au bailleur et au tiers acquéreur toute cession privilégiée intervenant dans les neuf mois<sup>9</sup> suivant la notification du bailleur au preneur de son souhait d'aliéner un droit réel sur le ou les biens sur lesquels un contrat de bail est en cours.

Sur l'imprécision de cette notion de « cession privilégiée », il est renvoyé à l'observation particulière n° 2 formulée sous l'article 5.

En outre, l'auteur de l'avant-projet privilégie ici la notion d'« inopposabilité » au bailleur et au tiers acquéreur, alors que les dispositions qui précèdent sanctionnent de la « nullité » les cessions qui sont effectuées au mépris des droits du bailleur, sans que l'on perçoive bien les raisons de cette différence de sanction. Quoi qu'il en soit, la disposition ne permet pas de comprendre si c'est la cession qui serait effectuée à un proche sans l'autorisation du bailleur qui serait inopposable au bailleur ou au tiers acquéreur, ou exclusivement le renouvellement du bail.

Par ailleurs, le commentaire de l'article n'explique pas pourquoi la disposition en projet envisage le cas de l'aliénation d'un droit réel sur le ou les biens qui font l'objet d'un contrat de bail à ferme en cours et pas seulement le cas de la vente ou de l'aliénation de la propriété du bien, et ce d'autant plus que l'article 9, alinéa 3, de la loi précise que le titulaire d'un usufruit constitué entre vifs ne peut donner congé.

Plus fondamentalement, la disposition est justifiée par la considération selon laquelle « la cession privilégiée est parfois utilisée de manière abusive par des preneurs pour empêcher certaines ventes ». La section de législation attire l'attention sur ce que, telle qu'elle est conçue, la disposition examinée pourrait se prêter tout autant à une utilisation abusive, cette fois dans le chef des bailleurs qui, sachant que le preneur est proche de l'âge de la retraite, feraient usage de cette clause pour empêcher une cession de bail et un renouvellement de celui-ci au profit d'un proche.

2. La réforme du droit applicable aux baux à ferme qu'envisage l'avant-projet s'accompagne de modifications d'ordre terminologique portant sur des institutions liées à cette législation. En effet, si la plupart des dispositions de l'avant-projet sont nouvelles et ont pour but de modifier les règles applicables quant au fond, certaines d'entre elles paraissent avoir pour seul objectif de donner une formulation renouvelée à des dispositions à objet analogue d'une législation dont la dernière modification substantielle date du 6 décembre 1988.

---

<sup>9</sup> Selon le commentaire de l'article, ce délai serait fixé à six mois.

Tel est le cas par exemple des articles 30, § 1<sup>er</sup>, et 48, § 1<sup>er</sup>, en projet de la loi sur le bail à ferme (articles 21 et 34<sup>10</sup> de l'avant-projet).

La seule lecture des nouveaux textes ne permet toutefois pas toujours de saisir si l'intention de l'auteur de l'avant-projet est ou non de modifier la substance de la règle.

La règle d'interprétation selon laquelle il faut donner un effet utile à l'intervention du législateur a pour conséquence que, lorsque ce dernier modifie la formulation d'une règle, cette modification doit en principe être interprétée comme une modification de fond. Par conséquent, lorsqu'une disposition actuelle est claire et fait l'objet d'une interprétation unanime ou à tout le moins largement majoritaire, la modification de ses termes s'exposera à être interprétée par le juge comme une modification substantielle, même si telle n'est pas l'intention du législateur.

L'avant-projet sera revu sur ce point afin d'éviter cet écueil.

3. C'est sous réserve de la prise en compte de ces observations générales que les observations particulières qui suivent sont formulées.

### OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

#### Articles 1<sup>er</sup> à 3

Les actuels articles 1<sup>er</sup> et 2, figurant au sein du paragraphe 1<sup>er</sup> de la loi sur le bail à ferme, sont intimement liés : ils déterminent, de manière positive (article 1<sup>er</sup>) ou négative (article 2), le champ d'application de cette loi.

En insérant entre les articles 1<sup>er</sup> et 2 de la loi des articles *1bis* et *1ter* au sein de ce paragraphe, consacrés respectivement à une définition et à la détermination de la notion d'« envoi » au sens de cette loi, les articles 1<sup>er</sup> et 2 de l'avant-projet rompent ce lien.

Dès lors que ces nouvelles dispositions, comme les articles 1<sup>er</sup> à 3 actuels composant le paragraphe 1<sup>er</sup> de la loi, ont une portée générale, mieux vaudrait :

– insérer une disposition nouvelle dans l'avant-projet tendant à remplacer l'intitulé du paragraphe 1<sup>er</sup> de la loi (actuellement : « Des baux à ferme ») par l'intitulé suivant : « Dispositions générales » ;

– faire des articles *1bis* et *1ter* des articles *2bis* et *2ter* de la loi.

---

<sup>10</sup> Il est toutefois renvoyé à l'observation formulée sous l'article 34 de l'avant-projet.

### Article 1<sup>er</sup>

1.1. L'article 1*bis* (devenant l'article 2*bis*) en projet de la loi sur le bail à ferme, lu en combinaison avec les autres dispositions auxquelles il se réfère, tend, comme l'indique le commentaire, à « introdui[re] [...] le cohabitant légal dans le cercle légal des proches des parties », mais en donnant à cette notion une portée plus restrictive que celle du Code civil puisque seraient considérés comme « cohabitants légaux » au sens de la législation sur le bail à ferme « les cohabitants légaux au sens de l'article 1475 du Code civil dont la cohabitation connaît une durée ininterrompue d'au moins trois ans avant la survenance des événements » à l'occasion desquels leur qualité de cohabitant légal les autoriserait à bénéficier également des avantages liés, notamment, à la qualité de conjoint.

1.2. Comme l'indique la Cour constitutionnelle,

– « En droit belge, la cohabitation légale n'est pas assimilée au mariage. Les deux formes de vie commune diffèrent non seulement fondamentalement en ce qui concerne la manière dont elles sont contractées et se terminent. La situation juridique dans laquelle se trouvent les personnes mariées, d'une part, et les cohabitants légaux, d'autre part, diffère également en ce qui concerne leurs devoirs personnels mutuels et en ce qui concerne leur situation patrimoniale »<sup>11</sup> ;

– « Le mariage, la cohabitation légale et la cohabitation de fait sont trois formes de vie commune que les conjoints ou cohabitants choisissent en principe librement. Les situations juridiques des conjoints, des cohabitants légaux et des cohabitants de fait diffèrent aussi bien en ce qui concerne leurs obligations mutuelles qu'en ce qui concerne leurs situations patrimoniales. Ces situations juridiques différentes peuvent, dans certains cas, lorsqu'elles sont liées au but de la mesure, justifier une différence de traitement entre les conjoints, les cohabitants légaux et les cohabitants de fait »<sup>12</sup>.

Le législateur décréteil peut vouloir protéger une forme de vie familiale, en l'occurrence le mariage, qui offre de meilleures chances de stabilité. Il n'est donc pas tenu d'accorder aux cohabitants les mêmes avantages qu'aux couples mariés. Toutefois, dès lors que le législateur décréteil entend traiter de la même manière, en ce qui concerne la législation sur le bail à ferme, les cohabitants légaux et les couples mariés, il ne peut n'imposer qu'aux premiers une exigence de durée que si cette mesure est raisonnablement justifiée<sup>13</sup>.

Selon le commentaire de l'article :

« Cette durée minimale de trois ans permet de s'assurer de la stabilité de la cohabitation et n'est pas disproportionnée. La stabilité des liens familiaux est un critère déterminant. Elle a aussi pour but d'éviter les abus qui pourraient survenir en raison de la plus grande souplesse de la cohabitation légale au regard du mariage. En

<sup>11</sup> C.C., 12 octobre 2017, n° 120/2017, B.7.1.

<sup>12</sup> C.C., 6 décembre 2018, n° 177/2018, B.6.2.

<sup>13</sup> Voir, dans le même sens, à propos des droits de succession, C.C., 26 novembre 2009, n° 187/2009, B.4 et B.5. Dans cet arrêt, la Cour juge que la différence de traitement, qui résulte de ce qu'il n'est imposé une condition de durée qu'à la cohabitation légale et non au mariage, n'est pas raisonnablement justifiée.

effet, quand une cohabitation légale peut se créer et se dissoudre presque *ad nutum*, le mariage appelle à plus de stabilité.

De même, la situation juridique dans laquelle se trouvent les conjoints et les cohabitants légaux diffère aussi bien en ce qui concerne leurs devoirs personnels mutuels qu'en ce qui concerne leur situation patrimoniale.

La différence avec les cohabitants de fait doit également être soulignée : les cohabitants de fait ne vivent pas dans une relation formalisée. Leurs obligations diffèrent tant à l'égard de leurs devoirs personnels mutuels qu'en ce qui concerne leur situation patrimoniale. En prenant en considération le conjoint et le cohabitant légal inscrit dans une certaine durée, la réforme remplit l'objectif de favoriser la stabilité dans le régime du bail à ferme qui se veut familial ».

Compte tenu des avantages qu'accorde la législation sur le bail à ferme au conjoint, à ses descendants et aux conjoints des descendants, selon le cas, du bailleur ou du preneur, par rapport aux autres tiers au contrat, il paraît raisonnablement justifié au regard, d'une part, des différences existant entre le mariage et la cohabitation légale quant à la manière dont ces deux formes de vie se contractent et se terminent et quant à leurs conséquences patrimoniales respectives, et, d'autre part, de l'objectif poursuivi par l'auteur de l'avant-projet d'éviter les abus, qu'une certaine stabilité de la cohabitation légale soit exigée, sans qu'une telle exigence soit imposée au mariage.

Considérant la facilité avec laquelle peut être conclue et dissoute une cohabitation légale, le risque existe de voir apparaître des cohabitations légales de complaisance, dont la réalité ne pourra pas être contestée<sup>14</sup>, et contractées exclusivement en vue d'adjoindre le cohabitant légal au cercle des proches privilégiés au détriment des droits des autres parties au contrat de bail ou des tiers. L'auteur de l'avant-projet peut raisonnablement considérer, compte tenu de l'expérience, qu'il n'existe pas un tel risque de mariage de complaisance qui nécessiterait d'exiger pareillement une stabilité du mariage.

L'auteur de l'avant-projet est toutefois invité à s'interroger s'il n'est pas disproportionné au regard de l'objectif poursuivi de ne pas permettre que d'autres indices de la réalité de la cohabitation légale puissent également être pris en considération, tels qu'en tout cas l'existence d'enfants communs aux cohabitants légaux<sup>15</sup>.

1.3. Ceci étant, l'auteur de l'avant-projet sera attentif au fait que l'article 11*bis* de la loi sur le bail à ferme, modifié par l'article 13 de l'avant-projet, ne fait pas état des « conjoints et des cohabitants légaux des descendants ou enfants adoptifs » des personnes concernées ou de leur conjoint ou de leur cohabitant légal, ce qui paraît résulter d'une inadvertance.

L'article 1*bis* (devenant l'article 2*bis*), 1°, en projet doit par ailleurs renvoyer également à l'article 8*bis* de la loi sur le bail à ferme.

---

<sup>14</sup> L'article 1476*bis* du Code civil n'envisage en effet la nullité de la cohabitation de complaisance que lorsque celle-ci a pour objectif l'obtention d'un avantage en matière de séjour, lié au statut de cohabitant légal.

<sup>15</sup> Comp. C.C., 12 octobre 2017, n° 120/2017, B.8.2.

En tout état de cause, les dispositions concernées qui énumèrent les différentes catégories de « proches » doivent être rédigées correctement sur le plan grammatical, notamment pour certaines insertions de la notion de « cohabitant légal ». Ainsi, par exemple, si l'auteur de l'avant-projet devait s'inspirer de la rédaction de l'article 37, § 1<sup>er</sup>, 2°, en projet de la loi, tel que modifié par l'article 28 de l'avant-projet, il n'y aurait pas lieu d'écrire « à son conjoint, à son cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs » mais « à son conjoint, à son cohabitant légal, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs ».

2. La notion de « cession privilégiée » devrait être également définie à l'article 1*bis* (devenant l'article 2*bis*) en projet.

Il est renvoyé sur ce point à l'observation générale n° 1 et à l'observation formulée sous l'article 5.

3. La notion d'« exploitant agricole » devrait également être définie à l'article 1*bis* (devenant l'article 2*bis*) en projet. Il est renvoyé sur ce point à l'observation n° 2 formulée sous l'article 3 de l'avant-projet.

## Article 2

1. Tel qu'il est rédigé, l'alinéa 1<sup>er</sup> en projet de l'article 1*ter* (devenant l'article 2*ter*) en projet de la loi sur le bail à ferme laisse à penser que tout « envoi » généralement quelconque qui sera effectué au sens des dispositions de la loi, telle que modifiée, qui utilisent cette notion, aurait pour effet de « donner date certaine à l'envoi et à sa réception », lecture qui serait renforcée par les derniers mots de cet alinéa, « , quel que soit le moyen utilisé pour cet envoi et le service de distribution du courrier utilisé ».

Comme telle ne saurait être l'intention, ainsi que le confirme l'alinéa 2 en projet, il y aurait lieu de remplacer, à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le verbe « permet » par les mots « doit permettre ».

Une autre formule consisterait à revoir cet alinéa, par exemple en s'inspirant de l'article D.15 du Code wallon de l'Agriculture, selon lequel

« [...] les documents sont considérés avoir date certaine lorsque la date de leurs réceptions peut être prouvée et lorsqu'ils revêtent une des formes suivantes :

- 1° le courriel daté et signé ;
- 2° le recommandé postal ;
- 3° les envois par des sociétés privées contre accusé de réception ;
- 4° le dépôt d'un acte contre récépissé ».

En ce cas, l'auteur de l'avant-projet s'interrogera sur l'utilité ou non de maintenir la première phrase de l'article 1<sup>ter</sup> (devenant l'article 2<sup>ter</sup>), alinéa 2, en projet de la loi.

2. Dès lors que la notion d'« envoi » est ainsi circonscrite par l'article 1<sup>ter</sup> (devenant l'article 2<sup>ter</sup>), il n'est plus nécessaire, dans la suite du texte, de rappeler que cette notion doit être entendue au sens de cette disposition.

En conséquence, par exemple, aux articles 3, § 2, alinéa 3, et 39, alinéa 2, en projet (articles 4, 4°, et 29, 2°, de l'avant-projet), les mots « au sens de l'article 1<sup>ter</sup> » doivent être omis.

### Article 3

1. Selon leur commentaire, les modifications apportées à l'article 2 de la loi sur le bail à ferme par l'article 3 de l'avant-projet « vise[nt] à sécuriser le dispositif existant », notamment en ce qui concerne la confirmation de ce que les contrats saisonniers de culture n'entrent pas dans le champ d'application de la loi sur le bail à ferme.

Compte tenu de cet objectif de sécurisation, la question se pose de savoir s'il ne serait pas utile que l'avant-projet prenne position sur la difficulté d'interprétation suivante.

Il paraît devoir être inféré d'un arrêt de la Cour de cassation du 29 avril 2010<sup>16</sup> que le bail saisonnier consenti à un tiers par le preneur d'un bail à ferme est assimilé, dans le chef de ce dernier, à une forme de sous-location du bail à ferme, laquelle, selon l'article 30 de la loi, nécessite l'autorisation du bailleur. Il ressort en effet de l'arrêt concerné que le fait pour le preneur d'avoir donné des terres en bail saisonnier à un tiers sans le consentement du bailleur permet à ce dernier de faire résilier le bail en application de l'article 29 de la loi sur le bail à ferme, disposition qui prévoit une telle possibilité de résiliation du bail dans l'hypothèse d'un abandon de culture par le preneur.

Il n'est toutefois pas certain que la volonté du législateur a pu être de soumettre à l'autorisation du bailleur le bail saisonnier conclu par le preneur.

L'occasion pourrait être saisie par l'auteur de l'avant-projet pour clarifier la question de savoir si la conclusion d'un bail saisonnier doit recueillir, au même titre que la conclusion d'un « sous-bail à ferme », l'accord écrit et préalable du bailleur lorsqu'un tel bail est conclu par le preneur des terres soumises au bail à ferme et non par le propriétaire ou l'usufruitier de celles-ci.

---

<sup>16</sup> *Pas.*, 2010, 1333 ; *Rev. dr. rur.*, 2010, pp. 248 à 251 et note.

2. En ce qui concerne la notion d'« exploitant agricole », dont il serait dorénavant question à l'article 2, 2°, de la loi (article 3, 1°, de l'avant-projet), il serait utile de la définir et de préciser ainsi ce que l'on entend exactement par cette notion. Il conviendrait à tout le moins qu'elle soit articulée par référence à la notion d'« agriculteur » au sens de l'article D.3, 4°, du Code wallon de l'agriculture et par référence à la notion d'« activité agricole » au sens de l'article D.3, 1°, du même Code.

Une définition décrétable du concept d'exploitant agricole serait d'autant plus utile qu'à l'article 35, alinéa 3, 3°, en projet (article 25 de l'avant-projet), ce concept conditionne le renouvellement du bail en cas de cession à un proche.

#### Article 4

1. À l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, en projet de la loi sur le bail à ferme, il est prévu que non seulement « tout bail », mais aussi « sa modification expresse, sa reconduction et sa fin conventionnelle » sont établis par écrit.

En ce qui concerne la fin conventionnelle du bail, l'article 14, alinéa 2, de la loi, non modifié par l'avant-projet, énonce déjà que

« [l]es parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix, sur son interpellation ».

Par conséquent, l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, en projet de la loi, qui est redondant sur ce point avec l'article 14, alinéa 2, de la loi, doit être revu pour harmoniser ces deux dispositions.

En ce qui concerne la nécessité que toute « modification » du bail fasse l'objet d'un écrit, il serait utile, à tout le moins dans le commentaire de l'article, d'énoncer clairement que l'existence d'un écrit peut résulter d'un envoi électronique au sens de l'article 1<sup>ter</sup> (devenant l'article 2<sup>ter</sup>) en projet de la loi et il conviendrait aussi de mieux faire apparaître comment s'imbriquent, pour l'application de l'article 3 en projet de la loi (article 4 de l'avant-projet), l'article 1<sup>ter</sup> en projet et l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, en projet.

2. À l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, b), en projet de la loi, les mots « s'ils sont connus », qui figurent actuellement entre les mots « b) pour les personnes morales, » et les mots «, leur dénomination », doivent être supprimés et, dans la même disposition, cette suppression doit être accompagnée du remplacement des mots « leur siège social, » par les mots « leur siège social et, s'ils sont connus, ».

3. À l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, b), en projet de la loi, pour tenir compte des modifications apportées sur ce point dans le Code des sociétés, les mots « leur dénomination sociale » doivent être remplacés par les mots « leur dénomination ».

4. À l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi, le 5° fait double emploi avec le début du 6°.

Il convient donc de supprimer le 6° et de rédiger le 5° comme suit :

« 5° le revenu cadastral non indexé de chaque parcelle ainsi que la région agricole dans laquelle elle se situe ».

5. À l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, en projet de la loi, les mots « ou un numéro de producteur » doivent être insérés entre les mots « lorsqu'un numéro d'entreprise » et les mots « n'a pas encore été attribué ».

6. À l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, en projet de la loi, tel que modifié par l'article 4 de l'avant-projet, il est prévu que,

« lorsqu'un numéro d'entreprise n'a pas encore été attribué à une partie, cette partie le certifie dans l'acte ou dans une déclaration complétive signée au pied de l'acte ».

Interrogée quant à l'objet de la certification, la déléguée du Ministre a précisé ce qui suit :

« [...] l'objectif est que le numéro d'entreprise soit transmis afin que l'ensemble des coordonnées et des informations puissent être connues de chacune des parties ».

Au vu de cette réponse, il y a lieu de modifier l'avant-projet afin d'indiquer explicitement que la partie concernée transmet ce numéro d'entreprise dès qu'elle en dispose à l'ensemble des parties.

7. L'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, en projet de la loi devrait être reformulé en ce sens que, dans l'hypothèse où la partie contractante la plus diligente agit par la voie judiciaire pour obtenir un écrit, ce sera le jugement qui vaudra convention écrite.

8. L'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4, en projet de la loi sera omis : d'une part, il va de soi qu'une partie qui n'établirait pas l'existence préalable d'un contrat ne saurait obtenir du juge qu'il dresse un écrit d'un contrat inexistant ; d'autre part, il ressort déjà clairement de l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, en projet de la loi que le juge ne peut être saisi que par une partie « contractante », ce qui rend l'alinéa 4 inutile ; enfin, si le juge devait conclure que les parties n'ont pas la qualité de parties contractantes parce qu'il n'existe pas de bail, il devrait sans doute déclarer la demande irrecevable à défaut de qualité, et non point conclure à son incompétence comme le suggère le texte actuel, étant donné qu'en toute hypothèse le juge ne peut vérifier l'existence d'un bail s'il n'est pas compétent.

9. À l'article 4, 2°, de l'avant-projet, il sera précisé que les modifications portant sur l'article 3, § 2, nouveau, en projet de la loi sont relatives à son « 1° », l'observation valant aussi pour les 3° à 6° de l'article 4 de l'avant-projet.

10. Sous réserve de quelques modifications, le paragraphe 2 en projet reproduit le contenu actuel de l'article 3 de la loi.

À la différence du texte actuel, qui permet à l'exploitant d'un bien rural de prouver par toutes voies de droit non seulement l'existence du bail mais aussi ses conditions, le texte en projet ne prévoit cependant plus que la possibilité de prouver « l'existence du bail » et non plus également « ses conditions ».

L'auteur de l'avant-projet est invité à vérifier s'il ne s'agit pas d'un oubli.

Si le texte en projet devait être maintenu tel quel sur ce point, le commentaire des articles devrait alors expliquer la raison d'être de cette modification.

11. À l'article 3, § 2, alinéa 4, en projet de la loi, tel qu'il résulterait de la modification prévue à l'article 4, 5°, de l'avant-projet, il convient d'écrire « Cette lettre confirmative mentionnera » et non « Cette offre de paiement mentionnera ».

12. À l'article 3, § 2, alinéa 4, 3°, en projet de la loi, le membre de phrase « et que le bailleur dispose de six mois pour entamer une procédure en conciliation devant le juge de paix compétent à dater de la réception de l'offre personnelle de paiement du fermage » serait mieux rédigé comme suit :

« sauf si, dans un délai de six mois prenant cours à la date de la réception de l'offre personnelle de paiement du fermage, le bailleur entame une procédure en conciliation devant le juge de paix compétent ».

13. À l'article 3, § 2, alinéa 5, en projet de la loi, tel qu'il résulterait de la modification envisagée à l'article 4, 6°, de l'avant-projet, la première phrase devrait être omise.

En effet, le délai de trente jours qui y est prévu est dépourvu de sens puisque l'alinéa précédent laisse au bailleur non pas « trente jours » pour réagir à dater de la réception du courrier mais « six mois » calculé comme prévu à l'alinéa 4, 3°, en projet.

14. Quant à la forme, compte tenu des nombreuses modifications apportées à l'article 3 de la loi, il convient, afin d'en favoriser la lisibilité, de remplacer entièrement l'article 3 de la loi par un article nouveau qui correspondra au texte actuel de l'article 3 tel qu'il a vocation à être amendé par les modifications en projet.

Cette approche permettra d'éviter des erreurs résultant de la méthode utilisée (voir l'observation n° 11) et donnera l'occasion à l'auteur de l'avant-projet de s'interroger sur la question de savoir si le texte qui forme actuellement le 2° de l'article 3 en vigueur<sup>17</sup> est ou non maintenu après les modifications que l'article 4 de l'avant-projet apporte à l'article 3 de la loi.

### Article 5

1. À l'alinéa 2 en projet, considérant que les mots « de plein droit » figurent à la première et à la troisième phrase et non à la deuxième, le texte pourrait semer le doute sur le point de savoir si, à défaut de congé valable, les trois prolongations s'opèrent toutes effectivement de plein droit.

Le texte pourrait être rédigé plus clairement en omettant la deuxième phrase et en remplaçant dans la première phrase les mots « pour une période de neuf ans » par les mots « par périodes successives de neuf ans mais dans la limite de trois prolongations ».

2. À l'alinéa 3, la deuxième phrase fait usage de la notion de « cession privilégiée ».

Cette notion n'est pas légalement définie et est source de confusion<sup>18</sup>. La cession de bail par le preneur est en effet soumise en principe à l'autorisation du bailleur (article 30), sauf si elle est effectuée au profit d'un des proches définis à l'article 34. L'article 35 actuel prévoit que, si la cession ainsi effectuée est notifiée au bailleur, le bail est renouvelé de plein droit, sauf opposition du bailleur. L'avant-projet tend à prévoir qu'à peine de nullité de la cession le bailleur doit être informé de toute cession à un proche effectuée sans son accord (article 34, alinéa 3, en projet de la loi sur le bail à ferme - article 23 de l'avant-projet). Selon l'article 35 de la loi, tel que remplacé par l'article 25 de l'avant-projet, la cession effectuée entraîne le renouvellement du bail pour autant que le cessionnaire remplisse une des conditions de compétence définie à l'alinéa 3 en projet, sauf opposition du bailleur, laquelle, si elle est admise, entraînerait la nullité de la cession<sup>19</sup>. Il est à cet égard renvoyé à l'observation générale n°1.4.

Il résulte du commentaire de l'article 25 de l'avant-projet que son auteur semble vouloir n'attacher la notion de cession privilégiée qu'à l'hypothèse prévue à l'article 35, c'est-à-dire à celle où la cession de bail effectuée conformément à l'article 34 permet d'obtenir le renouvellement du bail au profit du cessionnaire. Or la cession du bail à un proche mentionné à l'article 34 qui ne remplit pas les conditions de l'article 35 est

---

<sup>17</sup> Le texte actuel de l'article 3 contient en effet un 2° qui commence par les mots « S'il existe un écrit autrement formulé [...] ».

<sup>18</sup> Civ. Louvain, 23 mai 2007, inédit, cité in Cass., 16 janvier 2009, *J.L.M.B.*, 2009, pp. 1954 à 1959.

<sup>19</sup> Quant à cette sanction de la « nullité », voir les observations formulées sous les articles 21, 23 et 26 de l'avant-projet

également « privilégiée » par rapport à une cession « ordinaire » puisqu'elle peut s'effectuer sans le consentement du bailleur.

La notion de « cession privilégiée » est également utilisée par d'autres dispositions de l'avant-projet, à savoir les articles 8 (article 8, § 2, alinéa 6, en projet), 27 (article 36*bis*, alinéa 1<sup>er</sup>, en projet), 32 (article 45.6, alinéa 1<sup>er</sup>, en projet). En tout état de cause, il convient donc que l'auteur de l'avant-projet précise, au besoin par une définition appelée à figurer à l'article 1*bis* (devenant l'article 2*bis*) de la loi<sup>20</sup> (article 1<sup>er</sup> de l'avant-projet), s'il entend viser, dans les trois dispositions en question, toute cession effectuée à un proche et effectuée sans l'accord préalable du bailleur, par application de l'article 34, ou s'il entend ne viser que les cessions aux proches entraînant le renouvellement du bail au profit du cessionnaire par application de l'article 35. Dans cette dernière hypothèse, mieux vaudrait utiliser une autre expression que celle de « cession privilégiée », de manière à ne pas donner à celle-ci une signification restrictive qui, en s'écartant du sens commun, pourrait être source de mauvaise compréhension de la loi.

En tout état de cause, on n'aperçoit pas pour quel motif le bail prolongé tacitement d'année en année à l'expiration du terme de la dernière prolongation de neuf ans ne pourrait pas encore être cédé à un proche visé à l'article 34, sans l'accord du bailleur, si une telle cession n'a pas pour but d'entraîner le renouvellement du bail par application de l'article 35.

Enfin, l'auteur de l'avant-projet doit également s'interroger sur ce qu'il advient du bail tacitement reconduit d'année en année en cas de décès du preneur, spécialement quant à l'application de l'article 43 de la loi, qui prévoit également un renouvellement du bail<sup>21</sup>.

Cette dernière observation vaut également pour l'article 8, § 2, alinéa 6, en projet de la loi (article 8 de l'avant-projet).

En tout état de cause l'exposé des motifs s'expliquera sur ces questions.

## Article 8

1. Aucune sanction n'est prévue lorsque les motifs de la fin du bail de longue durée tirés de la cession permise par l'article 8, § 2, alinéa 2, en projet de la loi sur le bail à ferme ne se réalisent pas.

Il en résulte que c'est le droit commun qui s'applique dans ces hypothèses, à savoir notamment l'éventuel octroi de dommages-intérêts.

Il appartient à l'auteur de l'avant-projet de prendre attitude sur ce point, même si telle est la situation juridique qui se présente déjà actuellement et dont on peut se demander

---

<sup>20</sup> Voir l'observation n° 2 formulée sous l'article 1<sup>er</sup> de l'avant-projet.

<sup>21</sup> Voir également l'observation générale n° 1.

si elle ne résulte pas d'un oubli du législateur lorsqu'il a adopté la loi du 7 novembre 1988 'modifiant la législation sur le bail à ferme et la liquidation des fermages' et y a inséré à cette occasion les articles 8 et 13 actuels de la loi sur le bail à ferme <sup>22</sup>.

2. L'article 8, § 2, alinéa 6, en projet de la loi sur le bail à ferme (article 8, 3°, de l'avant-projet), énonce que

« [l]es avantages liés aux baux de longue durée restent applicables durant les périodes de tacite reconduction ».

Aux termes de l'article 8, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, en projet de la loi sur le bail à ferme, les « baux de longue durée » sont ceux « d'au moins vingt-sept ans ».

Selon la deuxième phrase de l'alinéa 5 en projet de l'article 8, § 2 (article 8, 3°, de l'avant-projet), la tacite reconduction intervient après la nouvelle période de neuf ans qui suivra, le cas échéant, la période initiale de vingt-sept ans, soit après trente-six ans. Cette tacite reconduction s'opère « d'année en année ».

Or, aux termes de l'article 3/1, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, en projet du décret du 20 octobre 2016 'limitant les fermages' (article 46 de l'avant-projet),

« lorsque le contrat de bail intervenu par acte authentique fixe une première période d'occupation de vingt-cinq ans ou plus, le fermage établi conformément à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, peut être augmenté de cinquante pourcents et le fermage établi conformément à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, peut être augmenté de vingt-cinq pourcents » <sup>23</sup>.

Il résulte de l'alinéa 2, première phrase, du même article 3/1 en projet qu'« au-delà de cette première période d'occupation [...], le fermage maximal revient au niveau fixé sur la base de l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup> », sous réserve de ce que la seconde phrase du même alinéa énonce pour les baux de fin de carrière, ce qui n'est pas pertinent au regard de la présente observation.

Le maintien des « avantages aux baux de longue durée [...] durant les périodes de tacite reconduction », prévu par l'article 8, § 2, alinéa 6, en projet de la loi sur le bail à ferme, ne peut être compris que comme une dérogation à l'article 3/1, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, en projet du décret du 20 octobre 2016.

Dès lors que cette dernière disposition, à l'instar de son équivalent de l'article 4 de la loi du 4 novembre 1969 'limitant les fermages', y inséré par l'article 39 de la loi du 7 novembre 1988 'modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages', a

<sup>22</sup> Les articles 8 et 13 de la loi sur le bail à ferme y ont été insérés par les articles 6 et 12 de la loi du 7 novembre 1988.

<sup>23</sup> L'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, du décret du 20 octobre 2016 dispose comme suit :

« Le fermage maximal d'une terre donnée en location est son revenu cadastral non indexé multiplié par un coefficient.

Le fermage maximal d'un bâtiment donné en location est son revenu cadastral non indexé multiplié par un coefficient ».

pour objectif, ainsi que le confirme le commentaire de l'article 46 de l'avant-projet à l'examen, d'« encourager la conclusion de baux de longue durée »<sup>24</sup>, on peut se demander si cet avantage, lié à la sécurité d'exploitation qu'il accompagne, se justifie lorsque le preneur a perdu le bénéfice de la longue durée.

Il appartient à l'auteur de l'avant-projet de s'en expliquer dans le commentaire des articles.

S'il justifie cette dérogation à l'article 3/1, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, en projet du décret du 20 octobre 2016 'limitant les fermages', l'articulation entre l'article 8, § 2, alinéa 6, en projet de la loi sur le bail à ferme et l'article 3/1, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, en projet du décret du 20 octobre 2016 'limitant les fermages' devra mieux ressortir du dispositif. Il est également renvoyé sur ce point à l'observation sur un nouvel article à insérer après l'article 46.

3. L'article 8, § 4, alinéa 6, en projet de la loi sur le bail à ferme prévoit qu'un bailleur ne peut conclure que deux baux de courte durée sur une période de dix-huit ans, « à chaque fois pour des motifs différents parmi ceux visés à l'alinéa 4 [...] ».

Toutefois, l'alinéa 4 du même article 8, § 4, dispose comme suit :

« Le bail de courte durée peut être conclu et prorogé uniquement une seule fois, entre les mêmes parties, sous les mêmes conditions et sans que la durée totale de la location n'excède cinq ans pour l'un des cas suivants : [...] ».

Cette formulation n'est pas claire quant à la réponse à la question de savoir si les motifs prévus à l'alinéa 4 ne conditionnent que la prorogation d'un bail de courte durée ou aussi sa conclusion initiale. Dans la mesure où l'intention de l'auteur de l'avant-projet est, comme l'a indiqué la déléguée du Ministre, que ces motifs conditionnent tant la prorogation que la conclusion d'un bail à courte durée, le texte de l'avant-projet sera clarifié en ce sens.

4. Il résulte du commentaire de l'article 8, § 5, en projet de la loi sur le bail à ferme (article 8, 6<sup>o</sup>, de l'avant-projet) que le droit de préemption ne serait pas applicable au bail de fin de carrière organisé par cette disposition.

Cette intention n'est pas traduite par le dispositif de l'alinéa 4 de cet article 8, § 5, en projet.

La discordance sera levée.

5. Le même article 8, § 5, alinéa 4, en projet exclut l'application des articles 30, 31, 32, 34, 34bis et 35 de la loi sur le bail à ferme dans l'hypothèse d'un bail de fin de carrière.

---

<sup>24</sup> *Doc. parl.*, Chambre, 1981-1982, n° 171/38, p. 2 ; n° 171/39, p. 1 ; n° 171/40, pp. 53 à 56 et 115 ; Sénat, 1986-1987, n° 586/2, pp. 36 à 44 et 100 et 101 ; n° 586/3, pp. 25 et 45.

Il appartient à l'auteur de l'avant-projet de justifier pourquoi, pour cette hypothèse :

– la sous-location et la cession dites « simples » du bail, prévues par l'article 30 de la loi n'est pas autorisée dès lors que ces opérations requièrent l'autorisation du bailleur ;

– la cession à un proche ou la sous-location à un proche, du moment qu'elles n'entraînent pas le renouvellement du bail, n'est pas autorisée ;

– l'article 34*bis* de la loi ne peut être appliqué<sup>25</sup> alors que l'article 8, § 5, alinéa 1<sup>er</sup>, troisième phrase, en projet envisage expressément l'hypothèse de copreneurs et qu'il ne paraît pas y avoir d'inconvénient au maintien de l'application de cet article 34*bis*, le bail pouvant se poursuivre, en cas de retrait de l'un des copreneurs, par les copreneurs restants.

6. Vu le nombre de modifications apportées à l'article 8 de la loi sur le bail à ferme par l'article 8 de l'avant-projet, celui-ci gagnerait en lisibilité s'il tendait à remplacer entièrement l'article 8 de la loi sur le bail à ferme.

#### Articles 9, 37 et 41

L'article 57*bis* en projet de la loi sur le bail à ferme (article 41 de l'avant-projet) règle les conditions procédurales dans lesquelles « le bailleur ou l'officier instrumentant peut interroger [le preneur] afin de déterminer s'il bénéficie d'une pension de retraite ou de survie ».

Cette disposition est appelée à s'appliquer dans les cas envisagés par l'article 8*bis*, alinéa 3, en projet de la loi (article 9, 2°, de l'avant-projet de décret) et l'article 52, 1°/1, en projet de la loi (article 37, b), de l'avant projet), dans lesquels il est question de l'octroi au preneur d'une pension de retraite ou de survie.

Si l'article 8*bis*, alinéa 3, en projet renvoie à l'article 57*bis* en projet, tel n'est pas le cas de l'article 52, 1°/1, en projet de la loi.

Dans un souci de clarté, il serait de bonne pratique légistique de transférer le contenu de l'article 57*bis* en projet à l'article 8*bis*, alinéa 3, en projet et, à l'article 52, 1°/1, en projet de la loi, de prévoir un renvoi à cette dernière disposition ; ceci permettra également d'éviter l'insertion d'un nouvel article « *bis* » au sein de la loi sur le bail à ferme.

---

<sup>25</sup> L'article 34*bis* de la loi sur le bail à ferme est rédigé comme suit :

« Si un bien rural est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs ».

### Article 9

La suppression, à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 8*bis* de la loi sur le bail à ferme, de l'adverbe « éventuellement » dans la version de cet alinéa qui résulte de l'article 9, 1°, de l'avant-projet de décret, est justifiée dans le commentaire de la disposition par la volonté d'« éviter les interprétations concernant ce terme vague ». Elle est sans doute à mettre en rapport avec l'alinéa 2 nouveau de cet article 8*bis* (article 9, 2°, de l'avant-projet) qui, lorsque le preneur résiste au congé en indiquant un proche censé poursuivre son exploitation (ce qui suppose qu'il prenne à présent l'initiative d'une action comme l'indique l'article 12.4 en projet), laisse à ce proche un délai de trois ans dans lequel il doit reprendre l'exploitation, faute de quoi le bailleur peut mettre fin au bail sans préavis.

Cette hypothèse implique donc que le preneur s'est vu donner gain de cause sur le maintien de l'exploitation par ses soins et qu'il a donc obtenu un jugement favorable avec, en principe, condamnation aux dépens, du moins si la cause a dépassé le stade de la conciliation.

En cas d'inexécution du motif d'opposition au congé, qui, par hypothèse, ne pourra être constaté que postérieurement, le seul droit expressément accordé au bailleur par la loi, telle qu'elle serait modifiée par l'avant-projet à l'examen, serait, en l'état, de reprendre le bien loué sans préavis, sauf enlèvement de la récolte croissante. À défaut de disposition contraire, les dépens de l'action antérieure du preneur restent apparemment à la charge du bailleur.

Il conviendrait à tout le moins que, pour ce cas de figure, l'avant-projet prévoie la restitution du montant de ces dépens au bailleur.

Il faut supposer, pour le surplus, qu'en vertu du droit commun, celui-ci pourrait prétendre en outre à des dommages-intérêts si les conditions de leur octroi sont réunies.

Le commentaire de la disposition gagnerait à être complété sur ces questions.

### Article 10

1. L'article 10, 3°, remplace, à l'article 9, alinéa 5, de la loi sur le bail à ferme, les mots « conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous la forme d'une société de personnes ou d'une société d'une personne à responsabilité limitée » par les mots « sous la forme d'une société agréée comme entreprise agricole au sens du Code des sociétés et associations » en manière telle que la première phrase de cet alinéa 5 devrait se lire comme suit :

« Les personnes morales dont il est question au présent article doivent être sous la forme d'une société agréée comme entreprise agricole au sens du Code des sociétés et associations ».

Aux termes de l'article 53, alinéa 4, de l'avant-projet, l'article 10, 3°, comme d'ailleurs l'article 3, 2°, de l'avant-projet, n'entreront en vigueur que « le jour de l'entrée en vigueur de l'article 8:2 du Code des sociétés et des associations »<sup>26</sup>.

Compte tenu du fait que le projet de loi 'introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses'<sup>27</sup> est actuellement examiné par la Chambre des représentants, il est admissible en principe de procéder de la sorte. Il va de soi que, sous réserve des observations qui suivent, si cette loi devait entrer en vigueur avant l'entrée en vigueur du décret en projet, l'avant-projet de décret à l'examen ou le projet de décret qui en résulterait devrait être adapté de manière à en omettre l'article 54, alinéa 4, de l'avant-projet à l'examen.

Ceci étant, dans l'attente de l'entrée en vigueur de l'article 10, 3°, de l'avant-projet, ce serait la version actuelle de l'article 9, alinéa 5, de la loi sur le bail à ferme qui s'appliquerait, alors que la référence faite dans cette disposition à la loi du 12 juillet 1979 'créant la société agricole' n'est plus pertinente en raison de l'abrogation de cette loi par l'article 21 de la loi du 7 mai 1999 'contenant le Code des sociétés'. L'avant-projet devrait être complété par une disposition remplaçant les mots « conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole » par les mots « conformément au livre XIII du Code des sociétés », disposition entrant en vigueur conformément à l'article 53, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'avant-projet en même temps que la plupart de ses autres dispositions, tout en maintenant dans l'avant-projet son article 10, 3°, avec une entrée en vigueur différée.

L'attention de l'auteur de l'avant-projet est également attirée sur le fait que l'avant-projet de décret à l'examen ne contient pas de disposition dont l'objet serait analogue à celui de l'article 838 du Code des sociétés, ainsi rédigé :

« Pour l'application de la loi sur le bail à ferme, l'exploitation à titre d'associé gérant d'une société agricole est assimilée à l'exploitation personnelle. Cette règle s'applique tant au preneur qu'au bailleur dont les droits et obligations subsistent intégralement.

En cas d'apport de la propriété ou du droit d'usage et/ou de jouissance du bien loué par le bailleur dans une société agricole, le congé ne peut être donné par la société que si le bailleur-apporteur, son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ont le statut d'associé gérant dans la société ».

Pareille disposition relève, quant à son objet, de la compétence des régions<sup>28</sup>.

<sup>26</sup> Il est renvoyé à l'observation n° 2 formulée sous l'article 53 au sujet de la rédaction de son alinéa 4.

<sup>27</sup> *Doc. parl.*, Chambre, 2017-2018, n° 54-3119/001.

<sup>28</sup> En ce sens, cons. l'avis n° 61.988/2 donné le 9 octobre 2017 sur l'avant-projet devenu le projet de loi 'introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses', observation formulée sous l'article 8:2 en projet du Code des sociétés et des associations (*Doc. parl.*, Chambre, 2017-2018, n° 54-3119/002, p. 100). Voir aussi l'article 8:2 en projet dans l'avant-projet soumis au Conseil d'État (*ibid.*, n° 54-3119/001, p. 680), devenu l'article 8:3 en projet dans le projet de loi (*ibid.*, n° 54-3119/002, p. 484) et dans le projet adopté en deuxième lecture par la Commission par la commission de droit commercial et économique de la Chambre des représentants (*ibid.*, n° 54-3119/015, p. 378).

C'est sous cette réserve que les observations qui suivent sont formulées sur l'article 10 de l'avant-projet.

2. La disposition à l'examen modifie l'article 9 de la loi, qui, entre autres, soumet la validité des congés donnés par les personnes morales en vue d'exploiter elles-mêmes le bien loué aux conditions notamment que l'exploitation du bien repris au preneur consiste en une exploitation personnelle, effective et continue pendant neuf années au moins par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés, que leurs organes ou dirigeants responsables satisfassent aux exigences d'aptitude requises par l'alinéa 4 de cette disposition et que les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant fournissent un travail réel dans le cadre de l'entreprise agricole.

La manière dont l'article 9 de la loi a vocation à s'appliquer n'est actuellement pas claire. Il résulte en effet d'un arrêt récent prononcé le 15 novembre 2018 par la Cour de cassation<sup>29</sup> qu'il ne se déduit pas des articles 9, alinéa 1<sup>er</sup>, et 12.6, alinéa 2, de la loi<sup>30</sup> que, lorsque le congé en vue de l'exploitation personnelle est donné par une société privée à responsabilité limitée qui est gérée par plusieurs personnes, toutes ces personnes doivent remplir les conditions prévues et consacrer une partie prépondérante de leur activité professionnelle à l'activité agricole de la société.

Or, il y a lieu d'observer que, de la manière dont l'article 9, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi est rédigé, rédaction que l'auteur de l'avant-projet s'approprie pour ce qui concerne la phrase qu'il ajoute à l'alinéa 2 de l'article 9<sup>31</sup>, il paraît être requis que, lorsque le congé est donné au profit d'une personne morale, l'exploitation personnelle, effective et continue durant neuf ans au moins est exigée dans le chef des organes ou dirigeants responsables de celle-ci et non pas seulement dans le chef de l'un d'entre eux.

Il conviendrait donc que le commentaire de l'article soit complété pour indiquer si lorsque le législateur utilise les mots « s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables », il entend que les conditions qui s'y rattachent concernent ou non ces personnes considérées globalement.

3. Dans la phrase destinée à compléter l'alinéa 2 de l'article 9 de la loi, il n'apparaît pas clairement si les mots « Cette interdiction » visent les deux interdictions qui les précèdent directement ou uniquement celle liée à l'âge.

---

<sup>29</sup> Arrêt n° C.17.0411.F.

<sup>30</sup> L'article 12.6, alinéa 2, de la loi dispose en ce sens que, lorsque le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si l'entreprise agricole dans laquelle les biens ruraux seront exploités constituera une partie prépondérante de l'activité professionnelle de la personne ou des personnes indiquées dans le congé comme devant assurer l'exploitation et, en outre, s'il s'agit de personnes morales, de la ou les personnes qui dirigent l'activité en qualité d'administrateur ou de gérant.

<sup>31</sup> La phrase que l'article 10, 2°, de l'avant-projet ajoute à l'article 9, alinéa 2, de la loi se lit en effet comme suit : « [...], et s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables, [...] ».

Plutôt que de modifier et ensuite de compléter l'alinéa 2 existant par la phrase en projet, il serait préférable, en vue de lever l'ambiguïté, de remplacer l'ensemble de l'alinéa 2 par le texte suivant :

« Toutefois, le motif du congé consistant en l'exploitation personnelle ne peut être invoqué au profit de personnes qui auraient atteint ou, s'il s'agit de personnes morales, dont les organes ou dirigeants responsables auraient atteint l'âge légal de la pension au moment de l'expiration du préavis. Cette limite est avancée de cinq ans lorsque le bénéficiaire du congé n'a jamais été exploitant agricole pendant au moins trois ans. Ne peut davantage invoquer ce motif celui qui, après la cessation de son exploitation agricole, l'a donnée à bail, sauf si le congé est donné au profit de l'un de ses proches visés aux articles 7, 1<sup>o</sup>, et 8, § 1<sup>er</sup> ».

Dès lors que l'intention poursuivie est de ne pas permettre une reprise pour exploitation personnelle lorsqu'on a consenti par le passé à l'abandon de l'exploitation et à la concession d'un bail, il pourrait être envisagé de compléter le texte suggéré ci-dessus par les mots « , et à condition que le bénéficiaire du congé n'ait pas pris part à la décision d'abandon de l'exploitation et de concession du bail ».

## Article 12

1. Le seul objet de l'article 11 de la loi sur le bail à ferme est la fixation des délais de préavis pour les congés prévus par cette loi.

Il ne convient donc pas que les dispositions nouvellement insérées au sein de cette disposition par l'article 12 de l'avant-projet aient également un autre objet.

Il n'y a donc pas lieu, à l'article 11, 3/1, première phrase, en projet (article 12, 1<sup>o</sup>, de l'avant-projet), d'écrire que, dans l'hypothèse des baux de courte durée visés à l'article 8, § 4, en projet de la loi, le congé peut être donné « sans motif ».

Dès lors que cette dernière disposition, qui règle les conditions de fond de ce congé, ne prévoit pas de motifs de congé, cette précision manque en outre de pertinence. On observera au demeurant que les autres parties de l'article 11 actuel de la loi n'énoncent pas, pour les hypothèses visées, la précision selon laquelle les congés concernés peuvent être donnés « sans motif ».

2. Dans un ordre d'idée analogue, il n'y a pas lieu de préciser, dans la troisième phrase de l'article 11, 3/1, en projet, que le congé faisant l'objet de cette disposition « est notifié [...] conformément à l'article 57 ». Vu la portée de cet article 57 en projet à l'article 40 de l'avant-projet, cette précision est en outre inutile.

3. Toujours pour maintenir l'unité d'objet de l'article 11 de la loi sur le bail à ferme, mieux vaut déplacer au sein de l'article 6, § 4, en projet de la loi l'obligation de faire figurer dans le congé, dans le cas visé par cette dernière disposition en projet de la loi, « l'identification de la parcelle visée par la vente ».

4. À l'article 12, 1°, deuxième phrase, et 2°, de l'avant-projet, il vaut mieux rédiger l'article 11, 3/1 et 5, en projet en prévoyant le prolongement du bail plutôt que celui du délai.

L'article 11, 1, actuel de la loi sera alors également modifié en ce sens.

#### Article 14

1. L'avant-projet tend à inverser le mécanisme actuel, selon lequel le bailleur qui donne congé doit faire valider son congé devant le juge de paix.

La disposition actuelle distingue donc les conditions qui sont prescrites à peine de nullité du congé (article 12, 1, actuel) de celles qui doivent être remplies lorsque le juge est saisi de la demande de validation du congé (article 12, 2, actuel).

La disposition en projet prévoit qu'il appartient au preneur de prendre l'initiative de contester le congé qu'il a reçu en saisissant le juge de paix dans les trois mois de la notification du congé (article 12, 4, alinéa 2, en projet). L'article 12, 4, alinéa 1<sup>er</sup>, en projet prévoit que « le congé donné par la bailleur dans les formes et les délais prévus à la présente section et qui n'a pas été contesté par le preneur est valable ». Mais, parmi les conditions prévues par l'article 12 tel que modifié par l'avant-projet, certaines sont expressément prescrites à peine de nullité (article 12, 1, alinéa 1<sup>er</sup>, en projet), alors que ce n'est pas le cas pour d'autres (article 12, 1, alinéa 1<sup>er</sup>, et 12, 2).

Il en résulte une incertitude sur la sanction attachée au non-respect de ces dernières formalités. Ainsi, si le bailleur invoque comme motif du congé un de ceux visés aux articles 6, § 1<sup>er</sup>, 1° à 4°, et 7, 10°, et qu'il ne joint pas une copie certifiée conforme du « permis d'urbanisme » au congé, celui-ci sera-t-il frappé de nullité ? Ou bien le congé devra-t-il être considéré comme valable si ce document est produit postérieurement ou en l'absence de contestation par le preneur devant le juge de paix ? Une question similaire se pose à l'égard de la condition selon laquelle « le congé contient la mention relative à la procédure à suivre pour contester le congé dans l'envoi notifiant ce dernier », prévue à l'article 12, 2, alinéa 2, et dont il n'est pas expressément prévu qu'elle est prescrite à peine de nullité. À défaut d'une telle sanction, la disposition perd toute utilité. La sanction de la nullité paraît d'autant plus justifiée que la procédure actuelle est inversée, l'initiative d'une contestation dans le délai de trois mois étant désormais délaissée au preneur, faute de quoi le congé est valable.

2. Tel qu'il est rédigé, l'article 12, 1, fait, à l'égard du congé visé à l'article 11, 3/1, une exception aux deux règles qu'il prévoit, à savoir, d'une part, que le congé, à peine de nullité, doit être « transmis par un envoi ou signifié par un exploit d'huissier », et, d'autre part, que le congé doit indiquer clairement le motif pour lequel il est donné et contenir des informations sur les personnes qui assureront l'exploitation en cas de reprise pour exploitation personnelle. S'il se conçoit qu'il soit fait une exception à cette deuxième règle, dès lors que le

congé visé à l'article 11, 3/1, ne doit pas être motivé, il ne peut en aller de même à l'évidence pour la première règle.

La disposition est donc inadéquatement rédigée.

3. L'article 14, 3°, de l'avant-projet modifie l'article 12, 2, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme afin notamment de remplacer le concept de permis de lotir par celui de permis d'urbanisme.

Toutefois, c'est le permis d'urbanisation qui a remplacé le permis de lotir, dans le CWATUPE puis dans le CoDT<sup>32</sup>.

La rédaction de la disposition sera revue en ce sens.

4. L'article 12, 7, alinéa 8, en projet tend à habiliter la Gouvernement à arrêter des superficies minimales de rentabilité, en préciser la procédure ainsi que les modalités pour la fixation de ces superficies. Aucune disposition ne se réfère toutefois à ces superficies minimales.

Si l'intention est d'habiliter le juge à refuser la validation du congé qui aurait pour effet de compromettre la rentabilité de l'exploitation du preneur, il y a lieu de la traduire dans le texte.

5. La disposition sera réécrite pour tenir compte de ces observations.

Compte tenu du nombre de modifications envisagées à l'article 12 de la loi, mieux vaudrait au demeurant remplacer cette disposition en entier.

### Article 16

La distinction faite par l'article 18, § 4, seconde phrase, en projet de la loi sur le bail à ferme entre « la conclusion du contrat » entre une personne morale de droit public et « la décision d'attribution » du marché ayant pour objet cette conclusion n'apparaît pas.

S'il s'agit simplement d'envisager la signature matérielle du « contrat » découlant de cette « décision d'attribution », le texte sera revu en ce sens pour autant que l'auteur de l'avant-projet estime utile de prévoir pareille formalité.

### Article 18

1. L'article 18 ouvre la possibilité de prévoir, dans le contrat de bail à ferme, des clauses environnementales.

---

<sup>32</sup> Voir l'article D.IV.2 du CoDT.

2. L'article 24, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, en projet prévoit que ces clauses – autres que celles relatives aux risques naturels – ne peuvent être stipulées que pour des propriétaires publics, des sociétés de droit public ou des associations ou coopératives qui, en raison de leur objet social, ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clause environnementale.

Interrogée quant à la justification de cette limitation du champ d'application des clauses environnementales au regard du principe d'égalité et de non-discrimination, notamment en ce qu'un propriétaire, personne physique, ne pourrait pas inclure une telle clause dans son contrat de bail, la déléguée du Ministre a répondu ce qui suit :

« Actuellement, l'agriculteur jouit de la liberté de culture absolue : le propriétaire ne peut intervenir sur le type de cultures ou sur le mode de culture. Le bail à ferme ne permet pas de clauses environnementales, mais permet, depuis 1988, certaines exceptions comme la préservation des haies, arbres, chemins...

La liberté de culture est impérative et permet une protection accrue des preneurs en évitant que les bailleurs, via notamment l'insertion de clauses environnementales ne s'immiscent dans la gestion de l'exploitation et donc ne permettent pas à un agriculteur de réaliser les choix sur son exploitation les plus économiquement intéressants. Ainsi la liberté culturelle a été jugée plus importante de la liberté contractuelle dans le cadre d'une protection accrue des preneurs.

En parallèle, un constat a été réalisé concernant notamment les difficultés pour plusieurs personnes morales de droit public ou d'association propriétaires de terres reconnues comme réserves naturelles. Ces personnes morales possèdent des terres sur lesquelles plusieurs obligations de protection sont prévues par diverses législations et sont responsables devant la Loi en cas de non-respect de celles-ci. Dès lors que ces obligations ne sont pas compatibles avec la liberté culturelle telles que définies par la Loi, les terres concernées ne sont jamais mises en location à un agriculteur sous couvert d'un bail à ferme.

L'exemple souvent cité dans le cadre des concertations est celui de la SWDE. Dans les zones de captage, plusieurs terres ne sont jamais mises à disposition des agriculteurs sous couvert d'un bail à ferme puisque pour permettre de garantir le respect des obligations légales, le bail à ferme devrait interdire l'utilisation de produits phytosanitaires, ce que la SWDE ne peut en l'état actuel du droit prévoir dans un bail à ferme.

Ainsi, afin de garder l'objectif principal de la liberté culturelle mais également en vue de garder une protection accrue pour les preneurs en ce compris en permettant de remettre des terres sous couvert d'un bail à ferme à disposition des agriculteurs, les clauses seraient ouvertes à ce type de personnes morales.

Dans la même optique et en tenant compte de la tutelle exercée sur les pouvoirs publics via le Code de la démocratie locale, ces derniers seront également concernés.

Le projet tel que rédigé s'inspire de ce qui a été réalisé en droit français lorsque la législation a prévu le bail rural environnemental. Je joins en annexe un compte rendu des recherches réalisé sur les clauses environnementales dans les baux ruraux en France. Ce compte rendu a servi de base pour le travail réalisé sur les clauses environnementales ».

Ces considérations complèteront avantageusement le commentaire de la disposition en projet.

En outre, l'auteur de l'avant-projet est invité à exposer, dans le respect du principe d'égalité et de non discrimination, les raisons pour lesquelles les autres bailleurs sont exclus de la possibilité de prévoir des clauses environnementales visées à l'alinéa 2, 2°, en projet.

3. Au paragraphe 1<sup>er</sup>, la portée de l'alinéa 4 en projet est source d'insécurité juridique car il n'apparaît pas clairement ce qui distingue les clauses visées à l'alinéa 2, 2° et 3°, d'une « clause revenant à prévoir via ces clauses un mode de production spécifique ainsi que des clauses revenant à limiter la pratique d'une culture en particulier ».

Ainsi, et pour l'exprimer de manière simple, il n'est pas possible de déterminer sur la base de la combinaison de ces deux alinéas si le Gouvernement pourrait ou non autoriser des clauses prescrivant, par exemple, un mode de production excluant l'usage de produits phytosanitaires : un tel mode de production est-il ou non « spécifique » au sens de cet alinéa 4 ?

4. Le paragraphe 2 est rédigé de manière imprécise de telle sorte qu'il est source d'insécurité juridique.

Tout d'abord, l'alinéa 1<sup>er</sup> se réfère « aux clauses convenues en vertu du paragraphe 1<sup>er</sup> », alors que les alinéas 3 et 4 se réfèrent respectivement aux « pratiques culturelles convenues » et « aux pratiques culturelles mentionnées à l'alinéa 1<sup>er</sup> », et les clauses convenues en vertu du paragraphe 1<sup>er</sup>, notamment celles convenues, en vertu du paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, devenant alinéas 4 et 5, ne sont pas nécessairement liées à « des pratiques culturelles ». La question se pose donc de savoir si le paragraphe 2 est également applicable aux autres clauses qui ne sont pas interdites en vertu du paragraphe 1<sup>er</sup>.

Ensuite, l'alinéa 4 en projet prévoit que la violation des pratiques culturelles convenues doit être constatée par un expert agricole indépendant. Interrogé quant au mode de reconnaissance de ces experts, la déléguée du Ministre a répondu ce qui suit :

« Via des listes de spécialistes mises à disposition via le site de l'administration. Ces experts seront désignés par le juge de paix. Le texte du décret détermine les compétences de ceux-ci ».

L'alinéa 4 fait mention d'un « expert agricole indépendant ».

Toutefois le texte en projet ne prévoit pas que cet expert est désigné par le juge de paix puisque celui-ci n'interviendrait qu'en cas de contestation par le preneur du « préavis de six mois notifié par le bailleur » souhaitant résilier le bail pour ce motif. En conséquence, pas même une liste qui serait arrêtée par le Gouvernement, ce qui impliquerait des conditions et une procédure d'agrément de ces experts à organiser par l'avant-projet, ne garantit l'indépendance de cet expert s'il est ainsi désigné par le bailleur.

En outre, les délais prévus ne sont pas cohérents.

Le délai de préavis est en effet de six mois. Le preneur peut enjoindre le bailleur à venir constater le respect des clauses du bail jusqu'au dernier jour de ce délai. La question se pose dès lors de ce qu'il advient du bail entre le jour de cette injonction et le « constat de la régularisation de la situation » puisqu'il n'est prévu la poursuite de bail qu'« *après* le constat de cette régularisation par le bailleur ou par un expert agricole indépendant confirmé par un envoi » (italiques ajoutées).

La même question se pose pour la période de trois mois prévue à l'alinéa 7 : à supposer qu'il s'agisse d'une « reprise du bail », comme semble l'indiquer l'alinéa 7, la question se pose de savoir si le bail est prolongé de la période s'écoulant entre, d'une part, l'échéance du délai de six mois de « préavis » et, d'autre part, soit le constat de régularisation prévu à l'alinéa 5 ou la décision du juge de paix. La rédaction du texte conduit à une réponse affirmative à cette question, alors que telle ne pourrait raisonnablement être l'intention de l'auteur de l'avant-projet.

Enfin, il ne ressort pas davantage clairement du texte ce qu'il advient du bail dans l'hypothèse où le preneur enjoint le bailleur « à venir constater le respect des pratiques culturales » si le bailleur ne vient pas faire cette constatation et que ni le bailleur ni le preneur ne saisit le juge de paix.

## Article 21

1. Le paragraphe 1<sup>er</sup> en projet de l'article 30 de la loi sur le bail à ferme est identique, sous la réserve de modifications de forme, à l'actuel texte de cet article 30.

Ces adaptations de forme ne paraissent pas adéquates, qui consistent à remplacer, à la première phrase du paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, en projet, les mots « ne peut sous-louer [...] ou céder » par « ne sous-loue pas [...] ou ne cède pas ». En effet, la formule en projet remplace à mauvais escient l'obligatorité de la phrase par un énoncé se présentant comme tendant à constater un simple état de fait.

La rédaction actuelle de cette phrase sera rétablie. Il est également renvoyé sur ce point à l'observation générale n° 2.

2. La phrase introductive du paragraphe 2 fait obligation au preneur de notifier au bailleur « le projet des échanges » au sens du paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3.

La question se pose de savoir si est également visée « l'exploitation en commun » dont il est question à la troisième phrase de cet alinéa 3.

Si tel est le cas, le dispositif doit le prévoir de manière expresse.

3. Sur la portée de la notion de sous-location et de sa non assimilation de la notion de bail saisonnier répondant aux conditions de l'article 2, 2°, de la loi sur le bail à ferme, il est renvoyé à l'observation n° 1 formulée sous l'article 3 de l'avant-projet de décret à l'examen.

4. Indépendamment même du fait que l'expression « changement dans le chef du bailleur » manque de clarté et devrait donc être revue, le paragraphe 3 en projet de l'article 30 ne doit pas figurer au sein de ce dernier article dès lors que celui-ci consacre son objet, en ses paragraphes 1<sup>er</sup>, 2 et 4, aux conditions de la sous-location dite « simple » et de la cession de bail dite « simple » et que le renvoi, même « *mutatis mutandis* », au paragraphe 2, qui porte plus spécifiquement sur les conditions dans lesquelles des échanges ne peuvent être considérées comme des sous-locations au sens de cette disposition, manque de pertinence.

Il convient de consacrer à l'objet de cet article 30, § 3, en projet de la loi sur le bail à ferme une disposition nouvelle de l'avant-projet de décret pour insérer une disposition propre de la même loi qui lui sera consacrée. Cette disposition propre règlera elle-même, et non par renvoi, le régime juridique envisagé par l'auteur de l'avant-projet à la question juridique qu'il entend appréhender.

#### Article 25

Sous réserve de l'observation générale n° 1.3, à l'article 35, alinéa 3, 2°, en projet de la loi, pour éviter que la condition posée ne soit de pure forme, la section de législation se demande s'il ne conviendrait pas d'insérer, par exemple, les mots « depuis un an au moins » entre les mots « poursuit » et « un cursus ».

#### Article 32

Selon la deuxième phrase de l'article 45, 6, en projet,

« [l']état des lieux est dressé, soit avant l'entrée en jouissance du preneur, soit avant l'entrée en jouissance d'un cessionnaire ayant bénéficié d'une cession privilégiée, soit au cours des trois premiers mois d'occupation du preneur ou du cessionnaire ».

Ni ce texte ni le commentaire de l'article ne permettent de comprendre les raisons pour lesquelles la disposition est ainsi rédigée de manière alternative, sans que les différentes branches de l'alternative soient exclusives l'une de l'autre.

D'une part, dès lors qu'est maintenue la règle actuelle selon laquelle, à défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé avoir reçu le bien dans l'état dans lequel il se trouve à la fin de l'occupation, présomption qui est même rendue irréfragable pour les éléments compris dans le contenu minimal de cet état des lieux à déterminer par le Gouvernement, il convient corollairement de maintenir le droit de chaque partie à contraindre l'autre partie à dresser un état des lieux détaillé en indiquant de manière précise, et non de

manière alternative, dans quel délai ce droit doit être mis en œuvre pour faire échec à la présomption. D'autre part, en cas de cession de bail, il n'apparaît pas clairement si « les parties » tenues de dresser contradictoirement un état des lieux sont le cédant et le cessionnaire ou le bailleur et le cessionnaire, le bailleur étant en principe un tiers au contrat de cession du bail.

En outre, compte tenu de l'obligation ainsi prévue d'établir un état des lieux lors de la cession, on n'aperçoit pas clairement l'effet de la présomption prévue à l'article 45, 6, alinéa 4, en projet sur les droits et obligations des différentes parties consécutives à l'état du bien loué à la fin de l'occupation respectivement du cédant et du cessionnaire, si un état des lieux est dressé à l'entrée du preneur initial, mais qu'aucun état des lieux contradictoire n'est dressé lors de la cession du bail.

La disposition sera repensée pour tenir compte de ces observations.

### Article 34

Pour les mêmes motifs que ceux exposés dans l'observation n° 1 formulée sous l'article 21, il y a lieu de rétablir, au paragraphe 1<sup>er</sup>, la rédaction actuelle du point 1 de l'article 48 de la loi sur le bail à ferme.

Il est vrai qu'à l'alinéa 2, *in fine*, de ce paragraphe 1<sup>er</sup>, il est question de l'acceptation de l'offre de vente par le preneur qui « est arrivée à la connaissance du propriétaire », alors que le texte correspondant dans sa version actuelle évoque l'« arrivée à la connaissance du notaire ».

C'est toutefois à la suite probable d'une erreur que le mot « propriétaire » a été substitué à celui de « notaire ». La version de la loi sur le bail à ferme disponible sur *Justel* ne tient en effet pas compte non plus du remplacement par la loi du 7 novembre 1988 du mot « propriétaire » par le mot « notaire » à la fin de l'alinéa 2 du point 1 actuel de l'article 48 de la loi.

Il est également renvoyé à l'observation générale n° 2.

### Article 35

1. Au 3°, à l'article 48*bis*, alinéa 7, en projet, il y a lieu de renvoyer à l'alinéa 6 et non à l'alinéa 3.

2. Cette disposition étend au cohabitant légal du preneur, aux descendants ou enfants adoptifs de ce cohabitant légal ainsi qu'aux cohabitants légaux des descendants ou enfants adoptifs du preneur, de conjoint ou de son cohabitant légal, la possibilité pour le preneur qui a cédé son droit de préemption, de céder son bail pendant la période de neuf ans consécutive à l'entrée en vigueur du nouveau bail conclu avec le nouveau propriétaire, sans

devoir payer au vendeur une indemnité correspondant à 50 % du prix de vente des parcelles en question, par application de l'article 48*bis*, alinéa 6 (devenant l'alinéa 8), en projet.

Si l'extension des possibilités de cession entre dans la logique de l'avant-projet d'étendre le cercle des proches du preneur bénéficiant des possibilités privilégiées d'obtenir une cession du bail, il reste que la question se pose de savoir si la sanction du non-respect des obligations du preneur qui a fait usage de son droit de céder son droit de préemption, à savoir le paiement de l'indemnité prévue par l'article 48*bis*, alinéa 6 (devenant l'alinéa 8), en projet est adéquate au regard de l'équilibre des intérêts respectifs des personnes concernées ou affectées par l'exercice du droit de préemption.

En effet, l'indemnité forfaitaire prévue l'est au profit du seul vendeur, sans qu'il ait à faire la preuve d'un dommage, alors que le dommage propre du candidat tiers-acquéreur qui a été évincé par un usage abusif du droit de préemption, n'est pas pris en considération, sauf pour ce tiers-acquéreur à obtenir réparation de ce dommage selon le droit commun de la responsabilité civile.

L'auteur de l'avant-projet est invité à s'interroger si, dans le cadre de la présente réforme, qui entend instaurer un nouvel équilibre entre les intérêts respectifs des propriétaires et des exploitants agricoles, il ne conviendrait pas de prendre en considération ceux du candidat tiers-acquéreur, évincé par un usage abusif d'un droit de préemption.

Une observation analogue vaut également pour l'article 54, tel que modifié par l'article 38 de l'avant-projet.

### Article 39

1. Il n'apparaît pas si les mots « date certaine » utilisés à l'article 55 renvoient à la « date certaine » au sens de l'article 1*ter* (devenant l'article 2*ter*) en projet.

Si tel est le cas, il conviendrait de le préciser ; dans l'hypothèse contraire, il conviendrait d'énoncer comment s'établit la « date certaine » au sens de cette disposition.

Ainsi, par exemple, l'offre personnelle de paiement du fermage notifiée selon les modes prévus à l'article 1*ter* (devenant l'article 2*ter*) confère-t-elle date certaine au bail ?

2. À l'article 55, alinéa 2, première phrase, en projet de la loi, on peut se demander s'il n'y a pas lieu d'écrire « depuis au moins un an » plutôt que « depuis moins d'un an ».

### Articles 42 et 45

Les deux alinéas en projet à l'article 42 prévoient que les actes sous seing privé portant bail à ferme, ainsi que les états de lieux doivent être transmis par la partie la plus diligente.

En revanche, l'article 45 de l'avant-projet sanctionne pénalement celui qui néglige de transmettre les documents en question.

Ces deux dispositions sont incompatibles : une sanction pour négligence ne peut être infligée pour le non-respect d'une obligation imposée exclusivement à « la partie la plus diligente ».

Si l'objectif poursuivi est de s'assurer que l'Observatoire foncier ait bien connaissance de tous ces actes, il convient d'imposer cette obligation de transmission à une seule partie, à savoir le bailleur.

### Article 46

1. S'agissant du maintien de l'augmentation possible de cinquante pourcents du fermage, prévue par l'article 3/1, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, en projet du décret du 20 octobre 2016 'limitant les fermages', dans la mesure où cette disposition s'applique également à la tacite reconduction envisagée par l'article 8, § 2, alinéas 5 et 6, en projet de la loi sur le bail à ferme (article 8, 3<sup>o</sup>, de l'avant-projet), il est renvoyé à l'observation n° 2 formulée sous l'article 8 de l'avant-projet.

2.1. Les deux cas de figure envisagés par le 1<sup>o</sup> et le 2<sup>o</sup> de l'article 3/1, § 2, en projet du décret du 20 octobre 2016, tels qu'ils sont rédigés, envisagent une condition d'application identique – la « troisième période de neuf ans de renouvellement » équivaut à la « quatrième période de neuf ans » – tout en prévoyant deux augmentations différentes, à savoir 25 % et 35 % respectivement.

Le dispositif sera revu en fonction de l'intention de l'auteur de l'avant-projet.

2.2. Ceci fait, le commentaire de l'article 46 devrait être étoffé par des données économiques pertinentes destinées à justifier le dispositif envisagé. En tout état de cause, le « tableau » qu'il annonce, qui n'y figure pas, devrait être inséré dans ce commentaire.

### Nouvel article à insérer après l'article 46

De l'accord de la déléguée du Ministre, il y a lieu de compléter l'avant-projet de décret par une disposition nouvelle, prenant place après l'article 46, tendant à modifier l'article 4, alinéa 2, du décret du 20 octobre 2016 pour y remplacer la référence faite à l'article 4 de la loi du 4 novembre 1969 'limitant les fermages', cette loi étant abrogée par

l'article 52 de l'avant-projet à l'examen, par une référence à l'article 3/1 de ce décret, dont l'insertion est prévue par l'article 46 de l'avant-projet. Il est également renvoyé sur ce point à l'observation n° 2 formulée sur l'article 8 de l'avant-projet.

Ainsi, l'article 4, alinéa 2, du décret du 20 octobre 2016 prévoirait à bon escient que, dans l'hypothèse envisagée par cette disposition, à savoir « [l]orsque le preneur demande la révision du fermage d'un bail en cours dont le montant dépasse le maximum autorisé », le fermage est ramené au montant établi non seulement conformément à l'article 1<sup>er</sup> de ce décret mais aussi conformément à son article 3/1 en projet.

#### Article 47

1. L'article 47 insère un article 4/1 dans le décret du 20 octobre 2016.

Cette disposition en projet prévoit en son 2° que le décret s'applique notamment « aux redevances perçues pour la mise à disposition des biens communaux tels que repris à l'article 542 du Code civil ».

Or cet article 542 dispose que ces biens « sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitants d'un ou plusieurs communes ont un droit acquis ».

Ainsi qu'en a convenu la déléguée du Ministre, afin de clarifier le champ d'application du décret, le 2° sera complété par une limitation, similaire au 1° en projet, selon laquelle ces biens communaux ne seraient visés que s'ils ont « pour objet la jouissance ou l'exploitation d'un bien rural ».

2. Selon le commentaire de l'article 47, celui-ci viserait « *expressis verbis* les sarts communaux ».

Or, tel n'est pas le cas dans le dispositif de cet article 47.

Interrogée quant à l'intention de l'auteur de l'avant-projet à cet égard, la déléguée du Ministre a répondu qu'il y a lieu de confirmer que les sarts communaux sont bien visés par cette disposition.

Le projet sera donc complété en ce sens.

#### Article 48

Selon le commentaire de la disposition à l'examen,

« [i]l s'agit d'une reprise de l'article 4, 5°, de la [l]oi 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 ».

Sous réserve d'une explication à faire figurer alors dans le commentaire de l'article 48, il convient dès lors d'y faire mention également de l'article 18 de la loi sur le bail à ferme.

#### Article 49

L'article 628, alinéa 1<sup>er</sup>, 15°, en projet du Code judiciaire remplace la disposition actuellement applicable du Code judiciaire, qui ne pose aucune difficulté, par une règle rendant impossible la détermination du juge territorialement compétent lorsque, par exemple, le preneur n'a pas son siège d'exploitation en Région wallonne mais que les biens faisant l'objet d'un bail à ferme se situent partiellement dans cette Région et partiellement dans une autre.

Une modification ayant un tel effet ne peut être considérée comme remplissant le critère de nécessité requis pour que, sur la base de la théorie des pouvoirs implicites, la Région wallonne puisse être jugée compétente pour adopter la règle en projet, qui relève de la compétence de l'autorité fédérale.

L'article 49 de l'avant-projet sera omis.

#### Article 50

1. À l'alinéa 1<sup>er</sup>, il y a lieu d'écrire que l'article 3 de la loi sur le bail à ferme est modifié par l'article 4, et non par l'article 3, du décret en projet.

2. La portée de l'alinéa 2 apparaît malaisément.

Les mots « Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, » ne peuvent être compris comme concernant la preuve de la conclusion initiale des baux oraux en cours puisqu'aux termes de cet alinéa 1<sup>er</sup>, les règles de preuve inscrites à l'article 3 de la loi sur le bail à ferme, tel que modifié par l'article 4 de l'avant-projet, ne sont applicables qu'« aux contrats conclus après [l']entrée en vigueur [de cet article 4] ».

Ces mots ne paraissent pouvoir être compris que comme laissant entendre que le « commun accord » dont il est question dans cette disposition, qui permet de « transformer » les baux oraux en cours en baux de carrière ou en baux de longue durée et qui, par hypothèse, ne seraient conclus qu'après l'entrée en vigueur du décret en projet, ne seraient pas soumis aux nouvelles règles de preuve énoncées par l'article 3 de la loi sur le bail à ferme, tel que modifié par l'article 4 de l'avant-projet.

Il y a lieu de s'interroger sur la pertinence de pareille dérogation, si telle est bien l'intention, et même sur sa justification au regard des principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination, et ce d'autant plus qu'elle ne paraît pas être en phase avec l'alinéa 4 de l'article 50, qui, pour les baux nouvellement conclus après l'entrée en vigueur du décret en

projet et consécutifs à un bail conclu entre les mêmes parties avant cette entrée en vigueur, prévoit logiquement que l'article 3 de la loi sur le bail à ferme, dans sa version modifiée par le décret en projet, s'applique ; ceci vaut d'ailleurs également, à cet alinéa 4, pour les « modification[s] entraînant un renouvellement tel que prévu par l'article 35 ».

Le dispositif et son commentaire seront réexaminés et en tout état de cause justifiés au regard notamment de ces principes et en fonction de l'intention poursuivie.

3. À l'alinéa 4, qui ne vise que l'article 35 de la loi sur le bail à ferme, la question se pose de savoir s'il ne faut pas tenir compte de ce que cette loi contient d'autres causes de renouvellement du bail que la notification d'une cession privilégiée au sens de cette dernière disposition.

Un bail peut en effet se renouveler également à la suite d'une notification de sa poursuite par un héritier du preneur décédé (article 43 de la loi) ou de la cession du droit de préemption à un tiers (article 48*bis* de la loi).

Sous réserve d'une justification proposée au regard des principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination, il y a lieu de faire mention également des articles 43 et 48*bis* de la loi.

4. Plus fondamentalement, l'articulation entre les alinéas 4, 5 et 6 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.

### Article 52

Dès lors que, sous réserve de l'observation formulée sous l'article 48, l'article 4/2 en projet au sein de cette disposition reproduit la teneur de l'article 4, 5°, de 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', l'article 52 doit également abroger à tout le moins cet article 4, 5°.

### Article 53

1. L'alinéa 2 doit être revu afin de vérifier la pertinence de la mention des articles de l'avant-projet faisant l'objet d'une entrée en vigueur fixée par le Gouvernement.

2. Aux termes de l'alinéa 4,

« [p]ar dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, [qui prévoit l'entrée en vigueur du décret au 1<sup>er</sup> janvier 2020,] les articles [...] 3, 2°[, et [...]]10, 3°[, entrent en vigueur le jour de l'entrée en vigueur de l'article 8:2 du Code des sociétés et des associations ».

Ainsi qu'il a été observé sous l'article 10 de l'avant-projet, cette disposition est admissible en son principe.

Il y a toutefois lieu de tenir compte du fait que le projet de loi 'introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses'<sup>33</sup>, actuellement examiné par la Chambre des représentants, s'il est adopté, pourrait mettre sur pied un autre régime juridique que celui actuellement appelé à remplacer celui de l'actuelle société agricole, qu'il pourrait intituler autrement ce Code qu'il tend à introduire dans l'ordre juridique et même que l'article 8:2 actuellement en projet dans ce Code, qui prévoit la reconnaissance de sociétés comme des sociétés agricoles, pourrait se voir attribuer une autre numérotation.

Aussi, serait-il préférable de remplacer l'article 53, alinéa 4, par une disposition habilitant le Gouvernement à faire entrer en vigueur les articles 3, 2°, et 10, 3°, du décret en projet. Il appartiendra alors au Gouvernement de faire entrer ces dernières dispositions en vigueur si les dispositions pertinentes du Code des sociétés et des associations sont elles-mêmes appelées à entrer en vigueur et à la date à laquelle cette entrée en vigueur sera prévue.

### OBSERVATIONS FINALES

1. L'occasion du présent avant-projet pourrait être saisie, sans modifier la numérotation des articles de la loi sur le bail à ferme, pour l'adapter sur le plan du respect des règles de la légistique, s'agissant notamment de la structuration de cette loi en chapitres plutôt qu'en paragraphes, de la division des articles en paragraphes identifiés par les signes « §. », de la mention des énumérations au sein d'une phrase, etc.

Il est renvoyé sur ce point au *Code de légistique* du Conseil d'État<sup>34</sup>.

2. Les difficultés suivantes peuvent par ailleurs être relevées de manière plus particulière quant au respect d'autres règles de la légistique par l'avant-projet et quant à la qualité rédactionnelle. Elles sont énoncées à titre exemplatif et sous réserve des observations éventuelles de fond qui concernent les dispositions mentionnées :

a) À l'article 8bis, alinéa 8, en projet de la loi sur le bail à ferme (article 9, 5°, de l'avant-projet), il y a lieu de prévoir non seulement le remplacement des mots « du troisième alinéa » mais également des mots « du présent article » par les mots « de l'alinéa 5 » dès lors qu'il n'y a pas lieu au sein d'un même article de faire mention du fait qu'un renvoi se fait à celui-ci.

---

<sup>33</sup> Doc. parl., Chambre, 2017-2018, n° 54-3119/001.

<sup>34</sup> *Principes de technique législative - Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, [www.raadvst-consetat.be](http://www.raadvst-consetat.be), onglet « Technique législative ».

b) À l'article 23, 3°, de l'avant-projet, il y a lieu de préciser si l'alinéa nouveau constituera l'alinéa 2 ou l'alinéa 3 de l'article 34 de la loi sur le bail à ferme. La phrase liminaire de l'article 23 et ses 1° et 2° seront en toute hypothèse revus dès lors que ces 1° et 2° sont les seuls à concerner l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 34 de la loi.

c) À l'article 25 de l'avant-projet, la phrase introductive de l'article 35, alinéa 3, en projet de la loi sur le bail à ferme doit être rédigée comme suit : « Ce renouvellement n'a lieu que s'il remplit une des conditions suivantes » ; aux 1°, 2°, 3°, le pronom « il » sera alors inséré en tête de chaque proposition.

d) À l'article 26 de l'avant-projet, il y a lieu d'écrire que c'est « l'article 36, alinéa 3, de la même section » qui est remplacé.

e) À l'article 34 en projet de la loi sur le bail à ferme (article 23 de l'avant-projet), un nouvel alinéa invite le preneur, en cas de cession et à peine de nullité de la cession, à informer son bailleur au plus tard « dans les trois mois de cession telle que prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup> ».

Il convient d'insérer le déterminant « la » avant le mot « cession ».

f) À l'article 39 en projet de la loi sur le bail à ferme (article 29 de l'avant-projet), l'alinéa ajouté, qui devrait prendre place entre les deux actuels alinéas serait mieux placé comme un alinéa 1<sup>er</sup> de cet article 39. Inséré entre les deux actuels alinéas, il les sépare alors qu'il y est question chaque fois du congé donné aux héritiers ou ayants droit.

g) À l'article 45 en projet de la loi sur le bail à ferme (article 32 de l'avant-projet), les mots « remplacé par la loi du 7 novembre 1988 » seront omis, la modification en projet ne concernant que le point 6 de l'article 45 en question de la loi sur le bail à ferme ; ce point n'a par ailleurs pas été modifié antérieurement.

h) L'article 48, § 2, alinéa 3, en projet de la loi sur le bail à ferme (article 34 de l'avant-projet) serait mieux rédigé si les mots « la même notification » étaient remplacés par les mots « la notification visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> ».

i) À l'article 50, alinéa 4, *in fine*, de l'avant-projet, il y a lieu d'insérer les mots « de cette section ».

j) À l'article 50, alinéa 5, de l'avant-projet, il y a lieu, semble-t-il, de préciser que la « troisième période de bail » qui y est évoquée est une période de neuf ans.

k) L'article 51 de l'avant-projet sera corrigé, s'agissant du renvoi à l'article 46, § 2, de l'avant-projet lui-même. En effet, il y a plutôt lieu de renvoyer à l'article 3/1, § 2, du décret du 20 octobre 2016 tel qu'inséré par l'article 46 de l'avant-projet.

l) À l'article 53, alinéa 2, la première occurrence de chiffre et du signe « 1° » sera omise et la fin de phrase introductive qui les suit sera attachée au début de cet alinéa.

m) Au même article 53, le 4° de l'alinéa 2 se réfère à un 2° inexistant de l'article 25. Dans cette fin de phrase introductive, l'adjectif « suivants » sera inséré entre les mots « des articles » et « du présent décret ».

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Béatrice DRAPIER

Pierre VANDERNOOT