

Numéro du rôle : 1449
Arrêt n° 125/99 du 25 novembre 1999

A R R E T

En cause : la question préjudicielle relative à l'article 12.6, alinéa 2, de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, posée par le juge de paix du canton d'Etalle.

La Cour d'arbitrage,

composée des présidents M. Melchior et G. De Baets, et des juges P. Martens, J. Delruelle, H. Coremans, A. Arts et M. Bossuyt, assistée de la référendaire B. Renauld, faisant fonction de greffier, présidée par le président M. Melchior,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* *

I. *Objet de la question préjudicielle*

Par jugement du 19 octobre 1998 en cause de J. Darche et A. Darche contre S. Loutsch, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour d'arbitrage le 27 octobre 1998, le juge de paix du canton d'Etalle a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 12.6, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution, en ce qu'il ne permet pas la validation du congé pour exploitation personnelle, quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal, si l'exploitation agricole ne constituera pas la partie prépondérante de l'activité professionnelle du futur exploitant, alors qu'il la permet quand le preneur n'est pas agriculteur à titre principal, ou si l'exploitation agricole constituera la partie prépondérante de l'activité professionnelle du futur exploitant ? »

II. *Les faits et la procédure antérieure*

J. et A. Darche ont introduit devant le juge de paix du canton d'Etalle une demande tendant à obtenir la validation d'un congé en vue d'exploiter personnellement deux terrains agricoles que le défendeur S. Loutsch exploite en vertu d'un bail à ferme.

Le juge de paix doit déterminer si A. Darche satisfait aux exigences de l'article 12.6, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme. Il observe cependant qu'en réservant un sort différent au congé donné pour exploitation personnelle selon que le preneur exerce ou non la profession agricole à titre principal, et selon que l'exploitation agricole du futur exploitant constituera ou non une partie prépondérante de son activité professionnelle, la loi établit une différence de traitement entre bailleurs, à propos de laquelle il est permis de se poser des questions. Il décide dès lors de poser à la Cour la question préjudicielle mentionnée ci-dessus.

III. *La procédure devant la Cour*

Par ordonnance du 27 octobre 1998, le président en exercice a désigné les juges du siège conformément aux articles 58 et 59 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage.

Les juges-rapporteurs ont estimé n'y avoir lieu de faire application des articles 71 ou 72 de la loi organique.

La décision de renvoi a été notifiée conformément à l'article 77 de la loi organique, par lettres recommandées à la poste le 25 novembre 1998.

L'avis prescrit par l'article 74 de la loi organique a été publié au *Moniteur belge* du 28 novembre 1998.

Des mémoires ont été introduits par :

- S. Loutsch, demeurant à 6741 Vance, rue de Habay 11, par lettre recommandée à la poste le 7 janvier 1999;
- le Conseil des ministres, rue de la Loi 16, 1000 Bruxelles, par lettre recommandée à la poste le 8 janvier 1999.

Ces mémoires ont été notifiés conformément à l'article 89 de la loi organique, par lettres recommandées à la poste le 21 janvier 1999.

Par ordonnances du 30 mars 1999 et du 28 septembre 1999, la Cour a prorogé respectivement jusqu'aux 27 octobre 1999 et 27 avril 2000 le délai dans lequel l'arrêt doit être rendu.

Par ordonnance du 14 juillet 1999, la Cour a déclaré l'affaire en état et fixé l'audience au 6 octobre 1999.

Cette ordonnance a été notifiée aux parties ainsi qu'à leurs avocats par lettres recommandées à la poste le 16 juillet 1999.

Par ordonnance du 29 septembre 1999, la Cour a remis l'affaire à l'audience du 19 octobre 1999.

Cette ordonnance a été notifiée aux parties ainsi qu'à leurs avocats par lettres recommandées à la poste le 1er octobre 1999.

A l'audience publique du 19 octobre 1999 :

- ont comparu :
- . Me J.-M. van der Mersch, avocat au barreau de Bruxelles, pour le Conseil des ministres;
- . Me J.-M. Discry, avocat au barreau de Liège, pour S. Loutsch;
- les juges-rapporteurs J. Delruelle et A. Arts ont fait rapport;
- les avocats précités ont été entendus;
- l'affaire a été mise en délibéré.

La procédure s'est déroulée conformément aux articles 62 et suivants de la loi organique, relatifs à l'emploi des langues devant la Cour.

IV. *En droit*

- A -

Position de S. Loutsch

A.1.1. Le défendeur devant le juge de paix d'Etalle rappelle d'abord le caractère impératif des dispositions sur le bail à ferme et les objectifs poursuivis par le législateur, qui sont tout à la fois l'intérêt de la société à la bonne organisation de l'agriculture et la protection du preneur et de son outil de production.

A.1.2. Le défendeur devant le juge de paix estime que la question préjudicielle appelle une réponse négative. Si la disposition soumise au contrôle de la Cour impose à tout bailleur de substituer une activité agricole qui représente une partie prépondérante de son activité professionnelle à l'activité développée à titre principal par le preneur qui s'est vu notifier le congé, c'est pour éviter qu'une terre agricole, outil de travail indispensable d'un agriculteur dont c'est l'activité exercée à titre principal, ne tombe dans les mains d'un exploitant dont l'activité serait seconde et en tout cas secondaire par rapport à ses autres activités professionnelles. La différence de traitement est donc objectivement et raisonnablement justifiée et repose sur la *ratio legis* de la loi, qui pose le principe de la protection du preneur, partie au bail considérée comme la plus dépendante.

Le moyen utilisé pour opérer cette différenciation repose notamment sur le concept de la « partie prépondérante de l'activité professionnelle du futur exploitant ». Cette notion permet au juge de déterminer aisément qui du bailleur

ou du preneur peut légitimement exploiter le bien litigieux. Il y a donc bien un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

Position du Conseil des ministres

A.2.1. Le Conseil des ministres rappelle d'abord que la législation sur le bail à ferme a pour objectif d'assurer au maximum la sécurité de l'exploitant agricole dont l'activité économique, liée au travail de la terre, doit être protégée notamment quant à sa durée et à sa viabilité. La disposition soumise au contrôle de la Cour a pour objectif de créer une protection supplémentaire au profit de l'exploitant agricole professionnel dont c'est l'activité principale et qui vit donc essentiellement de son exploitation agricole.

A.2.2. Le Conseil des ministres estime que la différence de traitement soumise au contrôle de la Cour est justifiée objectivement et raisonnablement.

Avant la loi du 7 novembre 1988, on avait connu plusieurs cas, peu admissibles dans l'esprit de la loi sur le bail à ferme, de validation de congé donné à des agriculteurs professionnels, dont l'exploitation agricole constituait la seule ressource pour faire vivre leur famille, par des personnes qui n'avaient nullement la vocation d'agriculteurs et qui ne cultivaient la terre que comme passe-temps.

La protection supplémentaire accordée à l'agriculteur professionnel est donc raisonnablement justifiée. Elle est d'autant plus légitime que l'agriculteur à titre accessoire reste toujours protégé par toutes les autres dispositions du bail à ferme.

A.2.3. Le Conseil des ministres estime que le critère choisi est objectif tout en étant suffisamment souple pour permettre au juge d'apprécier le caractère prépondérant et principal de l'activité agricole. Ce critère a été longuement débattu lors de l'élaboration de la loi. Il a été préféré au critère de 50 p.c. des revenus et de 50 p.c. du temps actif consacré au travail agricole pour permettre une plus juste appréciation par le juge, dans la ligne du pouvoir d'appréciation réservé habituellement en matière de bail à ferme au juge de paix qui, en cette matière, est souvent très proche du justiciable.

A.2.4. Le Conseil des ministres estime enfin que le moyen employé n'est nullement disproportionné par rapport au but poursuivi. Ce but est manifestement important et le moyen, à savoir la distinction entre agriculteur à titre principal et agriculteur à titre accessoire, est une distinction classique qui a été utilisée couramment dans d'autres textes réglementaires pour atteindre le but poursuivi.

- B -

B.1. L'article 12.6, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme dispose :

« En outre, quand 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'exploitation de l'entreprise agricole dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, constituera une partie prépondérante de l'activité professionnelle du futur exploitant. »

B.2. Il ressort des travaux préparatoires de la loi du 7 novembre 1988 « modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages » que le législateur a voulu concilier

les intérêts des bailleurs et des preneurs. La disposition litigieuse tente de donner une protection supplémentaire au preneur qui exerce la profession agricole à titre principal (*Doc. parl.*, Sénat, 1986-1987, n° 586/2, p. 59). « L'agriculteur professionnel qui vit essentiellement de l'agriculture, ne pourra pas recevoir congé de la part d'un propriétaire qui ne songe qu'à une activité agricole occasionnelle ou limitée. Un congé dans un tel cas suppose en effet que le futur exploitant s'occupe d'une façon substantielle de l'entreprise agricole concernée. » (*Doc. parl.*, Chambre, 1981-1982, n° 171/40, p. 79). « La commission estime d'une manière générale, qu'il s'agit d'une question très fondamentale. Il n'est pas nécessaire de protéger le non-agriculteur. Elle est d'avis que la protection de la loi sur le bail à ferme n'est pas requise pour celui qui exerce son activité principale en dehors de l'agriculture » (*ibid.*, p. 179).

Soucieux de permettre d'apprécier « une réalité variable », le législateur a entendu « laisser » une certaine latitude au juge de paix, tout en s'assurant qu'un agriculteur à temps plein ne soit pas évincé par un bailleur pour qui l'exploitation agricole ne constituerait pas une partie importante de l'activité professionnelle du futur exploitant et qui mettrait ainsi en péril le rendement économique de l'entreprise (*ibid.*, p. 80). La « notion de 'prépondérant' » a été insérée clairement et intentionnellement pour indiquer une profession exercée à titre principal » (*Doc. parl.*, Chambre, S.E. 1988, n° 531/3, p. 4).

B.3. La disposition en cause établit une double différence de traitement dans le but de protéger, d'une part, les preneurs qui exercent la profession agricole à titre principal et, d'autre part, les futurs exploitants qui consacreront à l'exploitation agricole une partie prépondérante de leur activité professionnelle.

B.4. Ces deux différences de traitement sont justifiées raisonnablement au regard du but que poursuit le législateur, à savoir, en matière de bail à ferme, protéger ceux qui exercent une activité agricole à titre principal.

B.5. La question préjudicielle appelle une réponse négative.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 12.6, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution, en ce qu'il ne permet pas la validation du congé pour exploitation personnelle, quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal, si l'exploitation agricole ne constituera pas la partie prépondérante de l'activité professionnelle du futur exploitant.

Ainsi prononcé en langue française et en langue néerlandaise, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, à l'audience publique du 25 novembre 1999.

Le greffier f.f.,

Le président,

B. Renauld

M. Melchior