

Numéro du rôle : 2501
Arrêt n° 114/2003 du 17 septembre 2003

A R R E T

En cause : la question préjudicielle concernant l'article 48*bis* de la loi sur le bail à ferme (article 31 de la loi du 7 novembre 1988 modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages), posée par le Tribunal de première instance de Bruges.

La Cour d'arbitrage,

composée des présidents A. Arts et M. Melchior, et des juges P. Martens, R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot et J.-P. Moerman, assistée du greffier L. Potoms, présidée par le président A. Arts,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* * *

I. *Objet de la question préjudicielle et procédure*

Par jugement du 28 juin 2002 en cause de A. Lust et M. Traen contre P. Mouriau de Meulenacker, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour d'arbitrage le 19 juillet 2002, le Tribunal de première instance de Bruges a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 48*bis* de la loi sur le bail à ferme viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il dispose que le preneur qui a cédé son droit de préemption conformément à l'article 48*bis* de la loi sur le bail à ferme est traité différemment du preneur qui a lui-même exercé son droit de préemption conformément à l'article 47 de la loi sur le bail à ferme ? Le traitement inégal réside dans le fait que l'indemnité que doit payer le preneur s'élève dans le premier cas à 50 p.c. (article 48*bis* de la loi sur le bail à ferme) et dans le deuxième cas à 20 p.c. (article 54 de la loi sur le bail à ferme) du prix de vente et que dans le premier cas une interdiction de cession de l'exploitation de neuf ans est imposée, alors que dans le deuxième cas une interdiction de cession de l'exploitation de cinq ans seulement est imposée. »

Des mémoires ont été introduits par :

- P. Mouriau de Meulenacker, demeurant à 1050 Bruxelles, rue E. Claus 12, boîte 4;
- A. Lust et M. Traen, demeurant à 8490 Stalhille, Nachtegaalstraat 19;
- le Conseil des ministres.

A. Lust et M. Traen ont introduit un mémoire en réponse.

A l'audience publique du 11 juin 2003 :

- ont comparu :
 - . Me B. Naeyaert, avocat au barreau de Bruges, pour A. Lust et M. Traen;
 - . Me I. Snick, avocat au barreau de Bruges, pour P. Mouriau de Meulenacker;
 - . Me O. Vanhulst, qui comparaisait également *loco* Me P. Hofströssler, avocats au barreau de Bruxelles, pour le Conseil des ministres;
- les juges-rapporteurs E. De Groot et J.-P. Moerman ont fait rapport;
- les avocats précités ont été entendus;
- l'affaire a été mise en délibéré.

Les prescriptions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été respectées.

II. *Les faits et la procédure antérieure*

L'intimé devant le Tribunal de première instance de Bruges était propriétaire d'une ferme. Originellement, cette ferme était donnée à bail par l'intimé aux époux Traen-Vandycke, qui y habitaient. Le 1er octobre 1984, ces derniers cédèrent leur bail aux appelants, à savoir leur fille, M. Traen, et son conjoint, A. Lust, conformément à l'article 35 de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, mais eux-mêmes continuèrent d'habiter la ferme. Le 9 février 1990, l'intimé conclut une convention de vente de gré à gré concernant la ferme, sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption par les appelants. Le droit de préemption fut proposé à ces derniers et ceux-ci firent savoir le 26 mars 1990 qu'ils avaient cédé leur droit de préemption à M. Rots. Le 4 mai 1990, la ferme fut vendue à M. Rots qui vint effectivement aussi y habiter.

Le 29 décembre 1998, les appelants furent cités par l'intimé à comparaître devant le juge de paix en paiement d'une somme de 1.750.000 francs, en vertu de l'article 48*bis* de la loi sur le bail à ferme, parce qu'ils n'avaient pas poursuivi l'exploitation de la ferme. Le juge de paix a considéré que l'action était fondée et a condamné solidairement les appelants au paiement de ladite somme.

Devant le juge *a quo*, les appelants font notamment valoir que l'article 48*bis* de la loi sur le bail à ferme viole le principe d'égalité parce qu'il instaurerait une différence de traitement injustifiée entre le preneur qui exerce lui-même son droit de préemption et celui qui cède son droit de préemption, tant en ce qui concerne la sanction qu'en ce qui concerne la période durant laquelle le preneur doit respecter l'interdiction de céder l'exploitation. Selon l'intimé, la distinction opérée trouve sa justification dans le fait que le risque d'abus est bien plus grand en cas d'application de l'article 48*bis* de la loi sur le bail à ferme que lors de l'exercice du droit de préemption par le preneur lui-même et dans le fait que, dans cette hypothèse, le préjudice subi par le vendeur est également plus important : la sanction imposée par l'article 48*bis* de la loi sur le bail à ferme constituerait une mesure anti-spéculative justifiée par le législateur.

Le Tribunal pose dès lors la question préjudicielle précitée.

III. *En droit*

- A -

A.1. L'intimé souhaite expliquer la différence de traitement évoquée dans la question préjudicielle. Lorsque le preneur exerce lui-même son droit de préemption et achète lui-même le bien, il doit consentir un engagement financier important pour acheter lui-même le bien : le risque qu'il cesse l'exploitation du bien pour céder celui-ci à un tiers sera minime. En effet, il subirait dans ce cas une perte financière considérable, étant donné que le montant légal du fermage ne représente normalement pas même un pour cent du capital qu'il aura dépensé pour l'achat. C'est pour cette raison, selon l'intimé, que le législateur a limité la durée d'exploitation obligatoire à cinq ans et fixé la sanction à 20 p.c. du prix de vente.

Par contre, lorsque le preneur cède son droit de préemption à un tiers, il ne doit consentir aucun effort financier mais obtient au contraire, grâce à l'intervention de ce tiers, la possibilité d'exploiter lui-même le bien loué pendant neuf ans. Dans cette hypothèse, le législateur a voulu, selon l'intimé, combattre les abus : en effet, il n'est pas inconcevable qu'un fermier déjà âgé cède, contre une sérieuse compensation, son droit de préemption à un tiers qui pourrait, de cette manière, acheter une ferme libre de fermage à un bon prix, compte tenu du droit de préemption. Afin de combattre de telles pratiques, le législateur a voulu sanctionner le « fermier malhonnête » par un dédommagement dissuasif de 50 p.c. du prix d'achat et par l'obligation d'exploiter le bien pendant neuf ans.

L'intimé estime dès lors que la différence de traitement critiquée ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution mais apparaît au contraire justifiée.

A.2. Selon les appelants, le critère de distinction entre les catégories mentionnées dans la question préjudicielle est certes objectif mais non pertinent. Ils estiment que les risques d'abus ne sont pas différents : un fermier pourrait spéculer, dans les deux situations, sur la plus-value que représente la ferme libre de bail par rapport à la ferme grevée de droits de bail. Un preneur qui a cédé son droit de préemption pourrait céder, moyennant compensation, ses droits de bail en manière telle que le tiers auquel le droit de préemption a été cédé puisse disposer de la ferme libre de bail et la prendre alors lui-même en usage. Un preneur qui a exercé lui-même son droit de préemption pourrait créer lui aussi une plus-value en revendant le bien acquis, libre de fermage, moyennant un supplément, alors qu'il a pu l'acheter pour un prix inférieur parce que le bien était loué. Selon les appelants, la plus-value sera la même dans les deux cas puisque c'est le même avantage, à savoir le fait que le bien est libre de fermage, qui pourra être valorisé, dans le premier cas, sous la forme d'une compensation pour la libération, et dans l'autre cas, sous la forme d'un supplément de prix pour le bien loué. Ils soulignent que même lorsque le preneur achète lui-même le bien, les sommes peuvent lui être avancées par un tiers acheteur, lorsque ces parties ont conclu une convention de revente.

Ils estiment que le danger d'abus est même plus grand lorsque le preneur exerce lui-même son droit de préemption que lorsque ce droit est cédé puisque, dans ce dernier cas, le tiers acheteur est lié par le renouvellement du bail de neuf ans qui résulte de l'article 48*bis* de la loi sur le bail à ferme. Ils soulignent qu'aux termes de l'article 56 de cette loi, sont réputées inexistantes toutes les conventions par lesquelles le preneur renonce aux droits que lui confère l'article 48*bis*. Un tiers acheteur prendrait selon eux de grands risques s'il spéculait sur le fait que le preneur n'invoquera pas le nouveau bail de neuf ans qui lui est accordé. Par contre, un acheteur qui achète au preneur lui-même, peut invoquer l'obligation de garantie contre ce preneur si celui-ci ne libère pas le bien conformément à la convention de vente. Ils concluent qu'il est préférable pour un fermier d'un âge avancé d'acheter lui-même le bien, éventuellement avec l'argent avancé par un tiers, suite à quoi ce bien sera libre de bail après cinq ans.

Les appelants estiment enfin que la sanction imposée, à savoir 50 p.c. du prix d'achat, est draconienne et hors de toute mesure, en sorte que le principe de proportionnalité est violé.

A.3.1. Le Conseil des ministres souligne que le législateur a créé deux catégories distinctes, à savoir celle des preneurs qui exercent personnellement leur droit de préemption et celle des preneurs qui cèdent leur droit de préemption à un tiers, et il estime que le critère de distinction établi à cette fin, à savoir que le preneur devient ou ne devient pas lui-même propriétaire des terres louées, est objectif et raisonnable.

Selon le Conseil des ministres, le législateur avait pour objectif principal de garantir au preneur la continuité de son entreprise et, lié à cela, de combattre les abus visant à détourner les règles du but fixé. S'agissant de la première catégorie de preneurs, à savoir ceux qui exercent eux-mêmes leur droit de préemption et deviennent propriétaires, le législateur a estimé que, compte tenu de l'atteinte portée à la liberté de contracter du bailleur originaire, le preneur était obligé d'exploiter effectivement lui-même le bien pendant cinq ans, sous peine d'une indemnité de 20 p.c. du prix d'achat. En ce qui concerne la seconde catégorie de preneurs, à savoir ceux qui cèdent leur droit de préemption à un tiers qui devient ainsi propriétaire des biens que le preneur louait auparavant, le législateur a imposé à ce tiers l'obligation de permettre au preneur de poursuivre effectivement et personnellement l'exploitation pendant neuf ans : le législateur a lié à la cession du droit de préemption un renouvellement de plein droit du bail au bénéfice du preneur, afin de garantir à ce dernier la continuité de son entreprise. Si celui-ci ne respecte pas l'obligation d'exploiter, il doit payer au bailleur originaire une indemnité égale à 50 p.c. du prix de vente. Le Conseil des ministres estime que la différence de traitement en ce qui concerne la durée d'exploitation et l'indemnité due au vendeur est justifiée, compte tenu de la qualité différente de l'acheteur des biens loués, à savoir le preneur qui exerce lui-même son droit de préemption et devient propriétaire ou le preneur qui cède son droit à un tiers et reste donc locataire. La différence de traitement est donc objective et pertinente.

A.3.2. Selon le Conseil des ministres, le législateur entendait, d'une part, favoriser la sécurité économique du preneur et, d'autre part, combattre la spéculation foncière. Le droit de préemption accroît sans aucun doute, dit le Conseil des ministres, la sécurité économique du preneur puisque celui-ci peut *in fine* toujours décider d'acheter le bien qu'il loue. Même lorsque le preneur ne dispose pas des fonds nécessaires pour financer cet achat, il a la possibilité de céder son droit de préemption à un tiers, de sorte qu'il a la certitude de pouvoir poursuivre l'exploitation pendant neuf ans au moins, puisque la loi sur le bail à ferme lie à la cession du droit de

préemption un renouvellement de plein droit du bail. Ce renouvellement de bail traduit l'objectif du législateur de sauvegarder la sécurité économique du preneur.

D'autre part, le législateur ne souhaitait pas que le preneur achète les terres à des fins spéculatives et c'est pour cette raison, explique le Conseil des ministres, qu'il a imposé au preneur l'obligation d'exploiter personnellement et effectivement pendant une période déterminée les biens ainsi achetés, quelle que soit la personne qui exerce le droit de préemption, sous peine de devoir payer une indemnité au bailleur vendeur.

Le Conseil des ministres estime que l'article 54 de la loi sur le bail à ferme a pour but de combattre l'abus du droit de préemption de la part du preneur. L'article 48*bis* de la loi sur le bail à ferme entend lui aussi combattre les abus, tant de la part du preneur que de celle du tiers acheteur, en cas de cession du droit de préemption. Ces deux dispositions ont eu pour effet une diminution du nombre d'abus, tant en ce qui concerne le droit de préemption qu'en ce qui concerne la cession de ce droit, en sorte qu'on ne saurait douter de la légitimité de cet objectif. Le Conseil des ministres rappelle par ailleurs que les sanctions prévues dans ces dispositions ne sont pas imposées *ipso facto* et que le preneur qui se trouve dans l'impossibilité de poursuivre l'exploitation pour des motifs sérieux peut saisir au préalable le juge de paix pour faire constater ces motifs.

A.3.3. Le Conseil des ministres estime que le critère de distinction est pertinent et que la proportionnalité entre les moyens utilisés et l'objectif poursuivi est raisonnable.

Lorsque le preneur exerce lui-même son droit de préemption, ceci implique une limitation du droit de propriété du bailleur, lequel ne peut pas jouir de sa propriété de la façon la plus étendue, en sorte que le législateur a imposé au preneur l'obligation de poursuivre effectivement son activité agricole durant cinq ans, sous peine d'une indemnité de 20 p.c. du prix de vente.

En permettant de céder le droit de préemption à un tiers, le législateur a voulu permettre au preneur qui ne dispose pas lui-même des moyens financiers nécessaires d'assurer la continuité et la stabilité de son entreprise agricole. Le législateur redoutait toutefois particulièrement les abus dans cette hypothèse puisqu'il y a plus d'intéressés en jeu et il a voulu éliminer tout risque de spéculation foncière entre le preneur et un tiers acquéreur. Le Conseil des ministres souligne que, bien que le législateur eût initialement prévu, dans la loi du 12 juin 1975, le paiement au vendeur d'une indemnité de 20 p.c. lorsque le preneur ne respectait pas les conditions qui lui étaient imposées, il a, par la loi du 7 novembre 1988, haussé cette indemnité à 50 p.c. du prix de vente. En effet, il avait été constaté qu'il était souvent plus rentable de payer une indemnité de 20 p.c., étant donné que la plus-value du bien vendu dépassait largement ces 20 p.c. lorsque le bien pouvait être revendu libre de bail. Par conséquent, le législateur a estimé qu'il était nécessaire de renforcer le caractère dissuasif de l'indemnité. Le Conseil des ministres conclut que le législateur a ainsi pu éviter que la cession du droit de préemption et le droit de préemption lui-même soient détournés de leur objectif originaires, qui est d'assurer la continuité et la stabilité de l'entreprise agricole du preneur qui dispose personnellement ou non des moyens financiers nécessaires.

A.4. Dans leur mémoire en réponse, les appelants souhaitent principalement réfuter les arguments du Conseil des ministres. Ils ne contestent pas la légitimité d'une sanction mais bien qu'une distinction pertinente puisse être faite, concernant le régime des sanctions, entre les deux catégories de preneurs distinguées dans la question préjudicielle. Ils répètent qu'un preneur peut réaliser une plus-value tant en exerçant lui-même le droit de préemption qu'en cédant ce droit. La somme qu'un preneur doit payer lorsqu'il exerce lui-même son droit de préemption peut en effet être financée par un tiers acheteur qui, de cette façon, peut déjà acquérir le bien libre de bail après cinq ans. Par contre, en cas de cession du droit de préemption, le tiers acheteur est lié par une période de bail de neuf ans. Les appelants considèrent dès lors que le danger d'abus est plus grand dans le premier cas.

Ils affirment que si l'on suit le raisonnement du Conseil des ministres, une indemnité de 50 p.c. du prix de vente devrait également être prévue pour le preneur qui exerce lui-même son droit de préemption. Ils contestent également le système d'indemnité forfaitaire et considèrent qu'il serait plus correct que le dommage puisse être effectivement évalué.

Ils concluent que le but poursuivi est le même dans les deux hypothèses mais que les moyens diffèrent. Ils estiment qu'il existe une disproportion entre l'objectif poursuivi et le moyen utilisé, dans l'hypothèse où un preneur cède son droit de préemption à un tiers.

- B -

B.1.1. La question préjudicielle porte sur l'article 48*bis* de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, inséré par la loi du 12 juin 1975 et remplacé par la loi du 7 novembre 1988, lequel dispose :

« Le preneur peut céder son droit de préemption pour la totalité du bien, ou pour partie s'il l'exerce lui-même pour le surplus, à un ou plusieurs tiers aux conditions suivantes.

En cas de vente de gré à gré, le preneur et le ou les tiers notifient ensemble la cession et l'acceptation au notaire, selon l'article 48, 1, alinéa 2.

En cas de vente publique, le preneur déclare céder le droit de préemption et le tiers déclare exercer ce droit, à la séance d'adjudication, selon l'article 48, 2, alinéa 2, ou à l'occasion de la notification de l'acquiescement dans le délai de dix jours. Le vendeur peut exiger que le tiers fournisse caution.

En cas d'application du présent article, le bail est renouvelé de plein droit au profit du preneur à dater du jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur suivant la date d'acquisition par le tiers.

Le preneur qui a cédé son droit de préemption dans les conditions prévues par le présent article ne peut, pendant une période de neuf ans à dater de l'entrée en vigueur du nouveau bail visé au troisième alinéa, céder l'exploitation du bien à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 50 % du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix. »

B.1.2. La disposition en cause figure au paragraphe 11 de ladite loi, traitant « de l'aliénation du bien loué et du droit de préemption du preneur », et concerne plus spécifiquement la cession par le preneur de son droit de préemption.

Aux termes de l'article 47 de la loi sur le bail à ferme, en cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même ou pour les membres de sa famille bénéficiaires énumérés dans cet article, qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien. L'article 48 de la même loi règle le droit de préemption en cas de vente de gré à

gré (article 48.1) et en cas de vente publique (article 48.2). L'article 48*bis* de la même loi autorise le preneur qui ne souhaite pas faire lui-même usage de son droit de préemption à céder celui-ci à un tiers (article 48*bis*, alinéa 1er) et règle les modalités de cette cession en cas de vente de gré à gré (alinéa 2) et en cas de vente publique (alinéa 3).

B.1.3. Les effets de l'exercice du droit de préemption et de la cession de ce droit sont réglés respectivement aux articles 54, alinéa 1er, et 48*bis*, alinéas 4 et 5, de la même loi.

Selon l'article 54, alinéa 1er, le preneur qui a fait usage de son droit de préemption ne peut, pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition, céder le bien ni son exploitation. Il existe toutefois des exceptions à cette interdiction (article 54, alinéa 1er, *in fine*; article 54, alinéa 2; article 54, alinéa 3, *in fine*).

L'article 48*bis*, alinéa 4, de la loi sur le bail à ferme dispose qu'en cas de cession du droit de préemption à un tiers, le bail est renouvelé de plein droit au profit du preneur à dater du jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur suivant la date d'acquisition par le tiers. Aux termes de l'alinéa 5, le preneur qui a cédé son droit de préemption ne peut, pendant une période de neuf ans à dater de l'entrée en vigueur du nouveau bail, céder l'exploitation du bien. Cette interdiction est également assortie d'exceptions (article 48*bis*, alinéa 5, *in fine*; article 48*bis*, alinéa 6, *in fine*).

B.1.4. En cas d'inobservation des obligations fixées à l'article 54 de la loi sur le bail à ferme, le preneur qui a exercé son droit de préemption est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 20 p.c. du prix de vente des parcelles en question (article 54, alinéa 3, de la loi sur le bail à ferme). En cas d'infraction aux dispositions de l'article 48*bis*, alinéa 5, le preneur qui a cédé son droit de préemption à un tiers est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 50 p.c. du prix de vente des parcelles en question (article 48*bis*, alinéa 6, de la loi sur le bail à ferme).

B.2. Le juge *a quo* interroge la Cour sur la différence de traitement entre la catégorie des preneurs qui exercent eux-mêmes leur droit de préemption, d'une part, et celle des preneurs qui cèdent leur droit de préemption à un tiers, d'autre part, tant en ce qui concerne la période

– selon le juge *a quo* obligatoire - d'exploitation (respectivement cinq et neuf ans) qu'en ce qui concerne l'indemnité due au vendeur (20 p.c. contre 50 p.c. du prix de vente des parcelles concernées).

B.3. Les règles constitutionnelles de l'égalité et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée.

L'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause; le principe d'égalité est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

B.4. Le droit de préemption a été instauré par la loi du 1er février 1963, en vue de favoriser l'acquisition de propriété par le preneur et de garantir ainsi la continuité et la stabilité des entreprises agricoles et de combattre la spéculation foncière (*Doc. parl.*, Sénat, 1961-1962, n° 196/2, pp. 1-10; *Doc. parl.*, Chambre, 1961-1962, n° 400/3, p. 2).

L'article 48*bis* a été inséré dans la loi sur le bail à ferme par la loi du 12 juin 1975, en vue de permettre au preneur qui n'a pas lui-même la possibilité d'acheter ou qui, pour d'autres raisons, ne souhaite pas acheter, de chercher quelqu'un qui souhaite investir dans des biens agricoles et lui assure ainsi la continuité de son entreprise. Dans le même temps, le législateur craignait la spéculation foncière et les abus en cas de cession du droit de préemption à un tiers. Il était dit dans les développements accompagnant la proposition de loi :

« La loi du 4 novembre 1969 confère le droit de préemption en cas de vente d'un bien rural loué, au preneur ou à ses descendants qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien (art. 47).

[...]

Cependant, on peut se demander si la législation actuelle permet de poursuivre efficacement le but fixé. A quoi sert-il, en effet, d'accorder un tel avantage à l'agriculteur s'il ne dispose pas des moyens financiers nécessaires pour exercer ce droit ? Un investisseur bien intentionné ne pourrait même pas venir en aide à un agriculteur en acquérant ce bien au prix proposé au preneur tout en étant prêt à le laisser exploiter le bien en question, car il s'agirait en fait d'une cession du droit de préemption dont il est question à l'article 54.

Les conséquences de ces dispositions sont néfastes. Ainsi, il peut arriver qu'un agriculteur se voit littéralement chassé de son exploitation par un autre agriculteur dont l'offre est d'ailleurs souvent anormalement élevée.

Pour mettre fin à de telles situations et pour donner plus d'efficacité à la législation actuelle, il conviendrait d'organiser la cession du droit de préemption. Afin que celle-ci ne soit pas exercée abusivement, il faudrait toutefois qu'elle soit [assortie de conditions]. » (*Doc. parl.*, Chambre, S.E. 1974, n° 151/1, p. 1)

L'article 48*bis* de la loi sur le bail à ferme a été adapté par la loi du 7 novembre 1988 afin notamment « d'augmenter le caractère dissuasif de cette disposition » (*Doc. parl.*, Chambre, 1981-1982, n° 171/40, p. 112). Le montant de l'indemnité a ainsi été porté de 20 à 50 p.c. du prix de vente des parcelles concernées.

B.5. La distinction entre les deux catégories de preneurs visées dans la question préjudicielle repose sur un critère objectif. Le preneur qui exerce lui-même son droit de préemption devient propriétaire des terres tandis que le preneur qui cède son droit de préemption à un tiers demeure preneur des biens loués.

B.6. Ce critère de distinction est pertinent par rapport au but du législateur d'obliger le preneur qui cède à un tiers son droit de préemption à exploiter lui-même de manière effective le bien durant neuf ans. Une telle mesure offre ainsi une garantie de stabilité pendant une période suffisamment longue - correspondant à la durée de bail minimale normale de neuf ans (article 4 de la loi sur le bail à ferme) – au preneur qui, pour des raisons financières, ne peut ou ne souhaite pas acheter les biens loués. Parce qu'elle lie tout autant le preneur que le tiers acheteur, cette obligation d'exploitation durant une période de neuf ans évite également que le preneur abuse du droit de céder son droit de préemption en spéculant, en connivence ou non avec le tiers choisi par lui, sur une éventuelle plus-value des biens lorsque ceux-ci seront prématurément libres de bail. Le régime sévère de sanction obligeant à payer au vendeur une indemnité forfaitaire de 50 p.c. du prix de vente des parcelles concernées est lui aussi adéquat.

B.7. Le législateur pouvait régler de façon plus contraignante le rapport juridique entre le bailleur vendeur et le preneur qui cède son droit de préemption à un tiers acquéreur que le rapport juridique entre ce même bailleur vendeur et le preneur qui exerce lui-même son droit de préemption, tant en ce qui concerne l'obligation d'exploiter imposée au preneur qu'en ce qui concerne le régime des sanctions. A cet égard, il convient de renvoyer à la déclaration faite par le ministre au Sénat, disant qu'« [il] avait précisément [été] prévu un délai plus long parce que les possibilités de spéculation seront sans doute plus grandes en cas de cession [du droit de préemption] à un tiers acquéreur » (*Doc. parl.*, Sénat, 1974-1975, n° 593/2, p. 3). En effet, le preneur qui exerce lui-même son droit de préemption devient propriétaire des terres louées, ce qui en soi contribue déjà à l'objectif du législateur, visant à assurer la stabilité et la continuité de l'entreprise agricole. Dans cette hypothèse, le législateur pouvait raisonnablement estimer que le risque de spéculation serait normalement plus limité dans le cas d'un preneur devenant propriétaire que dans le cas d'un preneur cédant.

Compte tenu de la durée normale de bail, qui ne peut être inférieure à neuf ans (cf. article 4 de la loi sur le bail à ferme), l'obligation d'exploiter le bien durant neuf ans qui est imposée au preneur cédant ne peut que favoriser la continuité de l'entreprise de celui-ci, puisqu'elle lui permet de poursuivre son exploitation et d'investir dans les nouvelles technologies indispensables (*Doc. parl.*, Sénat, 1974-1975, n° 593/2, p. 2). Il a en outre la possibilité de céder l'exploitation des biens aux membres de la famille énumérés à l'article 48*bis* et peut, en cas de motifs sérieux, obtenir du juge de paix l'autorisation de cesser ou de céder anticipativement l'exploitation.

L'indemnité forfaitaire de 50 p.c. du prix de vente des parcelles concernées ne peut pas non plus être considérée comme étant déraisonnable. Compte tenu de la restriction apportée au droit de propriété du vendeur qui se voit opposer un acheteur choisi par le preneur et compte tenu du prix de vente généralement moins élevé des biens loués, il n'est pas déraisonnable d'accorder au vendeur une indemnité en cas de cession abusive du droit de préemption. Le caractère forfaitaire de l'indemnité de 50 p.c. n'est, à cet égard, pas déraisonnable, non seulement parce que le dommage réel subi par le vendeur est généralement difficile à évaluer, mais avant tout parce qu'il est conforme à la volonté du législateur de renforcer le caractère dissuasif de l'indemnité (*Doc. parl.*, Chambre, 1981-1982, n° 171/40, p. 112).

La différence de traitement est raisonnablement justifiée.

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

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 48*bis* de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution.

Ainsi prononcé en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, à l'audience publique du 17 septembre 2003.

Le greffier,

Le président,

L. Potoms

A. Arts