

Numéro du rôle : 2999
Arrêt n° 85/2005 du 4 mai 2005

A R R E T

En cause : la question préjudicielle relative à l'article 595, alinéa 2, du Code civil, posée par la Cour de cassation.

La Cour d'arbitrage,

composée du juge R. Henneuse, faisant fonction de président, et du président A. Arts, et des juges M. Bossuyt, E. De Groot, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman et J. Spreutels, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le juge R. Henneuse,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* *

I. *Objet de la question préjudicielle et procédure*

Par arrêt du 30 avril 2004 en cause de F. Urgeghe et V. Calabrese contre J. Ledoux et R. Baudson, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour d'arbitrage le 14 mai 2004, la Cour de cassation a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 595, alinéa 2, du Code civil, interprété en ce sens que lorsque l'usufruitier a consenti au preneur un bail à ferme, le nu-propiétaire, qui devient bailleur dès l'extinction de l'usufruit et est tenu de respecter le bail à ferme, peut néanmoins demander, en tout état de cause, que la durée du bail soit réduite à la durée de la période de neuf ans en cours à l'époque de l'extinction de l'usufruit sans être lié par les conditions de fond et de forme imposées en matière de congé par les dispositions de la loi du 4 novembre 1969 sur les baux à ferme, le preneur étant, en ce cas, privé de la protection qui lui est normalement accordée par cette loi et ne pouvant invoquer notamment le bénéfice de son article 4, alinéa 2, alors que tout autre preneur, titulaire d'un bail à ferme, peut en toutes circonstances en réclamer le bénéfice, viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution ? ».

Des mémoires ont été introduits par :

- F. Urgeghe et V. Calabrese, demeurant ensemble à 7134 Péronnes-lez-Binche, rue Sainte-Barbe 21;
- J. Ledoux et R. Baudson, demeurant à 6540 Lobbes, rue Regniers 6;
- le Conseil des ministres;
- le Gouvernement flamand.

Le Conseil des ministres a introduit un mémoire en réponse.

A l'audience publique du 16 mars 2005 :

- ont comparu :
 - . Me J. Oosterbosch *loco* Me C. Draps, avocats à la Cour de cassation, pour F. Urgeghe et V. Calabrese;
 - . Me F. t'Kint, avocat à la Cour de cassation, pour J. Ledoux et R. Baudson;
 - . Me V. Rigodanzo *loco* Me E. Jacobowitz et Me P. De Maeyer, avocats au barreau de Bruxelles, pour le Conseil des ministres;
 - . Me A. Vastersavendts, avocat au barreau de Bruxelles, pour le Gouvernement flamand;
- les juges-rapporteurs J.-P. Moerman et E. De Groot ont fait rapport;
- les avocats précités ont été entendus;

- l'affaire a été mise en délibéré.

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

II. *Les faits et la procédure antérieure*

Le 30 juin 1989 entre en vigueur un contrat de bail à ferme conclu entre, d'une part, les défendeurs en cassation et, d'autre part, R. Nélisse, en sa qualité d'usufruitier. Suite au décès de ce dernier, les demandeurs en cassation, nus-proprétaires, souhaitent mettre fin au contrat de bail à ferme par application de l'article 595 du Code civil. Les locataires qui s'opposent à cette cessation, intentent une procédure judiciaire. Statuant en degré d'appel, le Tribunal de première instance de Charleroi, constatant qu'aucun congé n'a été notifié au fermier dans les conditions prévues par la loi sur les baux à ferme, refuse de faire droit à la demande des propriétaires au motif que le nu-proprétaire devenu plein propriétaire par l'extinction de l'usufruit n'est en aucun cas dispensé de donner congé dans les conditions imposées par la loi sur les baux à ferme.

Devant la Cour de cassation, les propriétaires soutiennent que l'article 595, alinéa 2, du Code civil prévoit un mécanisme de réductibilité du bail au profit du nu-proprétaire, cette disposition s'appliquant à tous les types de baux et primant les dispositions de la loi sur les baux à ferme, de sorte qu'ils n'étaient pas tenus de respecter les dispositions de cette loi.

La Cour de cassation se rallie à la thèse des demandeurs en cassation et soutient que dans l'interprétation qu'elle donne de l'article 595, alinéa 2, du Code civil, le nu-proprétaire devenu propriétaire à la suite de l'extinction de l'usufruit peut demander que la durée du bail soit réduite à la durée de la période de neuf ans en cours à l'époque de l'extinction de l'usufruit même si le bail est régi par la loi sur les baux à ferme sans être lié par les conditions de fond et de forme prévues par cette loi en matière de congé donné par le bailleur et sans que le preneur puisse s'y opposer en invoquant l'article 4, alinéa 2, de ladite loi.

Estimant que, dans cette interprétation, l'article 595, alinéa 2, du Code civil crée une discrimination entre le preneur qui conclut un bail à ferme avec un propriétaire et le preneur qui conclut un bail à ferme avec un usufruitier, les défendeurs en cassation demandent à la Cour de cassation de poser à la Cour la question préjudicielle précitée.

III. *En droit*

- A -

Mémoire du Conseil des ministres

A.1.1. Après avoir conclu à la comparabilité des catégories de personnes en cause, le Conseil des ministres s'attache au caractère objectif du critère de différenciation. Il souligne que le propriétaire tire de l'article 544 du Code civil le droit de pleinement disposer de la chose sur laquelle porte son droit de propriété jusqu'à la détruire si telle est sa volonté tandis que l'usufruitier n'est que le gardien d'une chose. Il ne peut donc en disposer sauf les exceptions établies par la loi ainsi que l'exprime l'article 578 du Code civil, qui dispose que l'usufruitier a la charge de conserver la substance des choses dont un autre a la propriété.

A.1.2. Le Conseil des ministres examine ensuite le but poursuivi par le législateur. Il insiste sur le fait que le contrat de bail ne confère au locataire que des droits personnels à l'exclusion de droits réels. Le locataire tire donc son droit de la personne du bailleur et non de la chose donnée en bail, de sorte que le sort de ses droits est en principe lié à celui du bailleur. Il en résulte que l'article 4

de la loi sur les baux à ferme est à lui seul insuffisant pour fournir au candidat fermier toutes les garanties d'usage à longue durée dont il peut avoir besoin. C'est pourquoi « le législateur a dérogé au principe selon lequel les droits personnels ne survivent pas à leur auteur, par l'article 1742 du Code civil aux termes duquel ' le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur ' ». Le Conseil des ministres relève toutefois que cette règle n'existait pas lors de la modification de l'article 595 du Code civil par la loi du 14 juillet 1976. Il importait donc à cette époque de protéger le fermier tenant ses droits d'un usufruitier contre une éventuelle expulsion brutale en cas de décès du bailleur usufruitier. Tenant compte également du fait que le nu-propiétaire, par l'opposabilité du bail, risque de se voir privé de l'usage effectif de sa propriété longtemps après la disparition de l'usufruitier, le législateur a adopté une disposition particulière par laquelle il a rendu le bail à ferme conclu par un bailleur usufruitier opposable au nu-propiétaire en limitant la durée de cette opposabilité à un maximum de neuf années.

A.1.3. Le Conseil des ministres examine ensuite la proportionnalité des moyens employés. Il renvoie à une majorité de la doctrine ainsi que de la jurisprudence et plus particulièrement à un arrêt de cassation du 2 avril 1998 selon lequel le nu-propiétaire peut demander que la durée du bail soit réduite à la durée de la période théorique de neuf ans en cours à l'époque de l'extinction de l'usufruit, sans être lié par les conditions de fond et de forme prévues par la loi sur les baux à ferme.

D'après le Conseil des ministres, en instaurant le principe de l'opposabilité du bail au nu-propiétaire tout en limitant sa durée à la période de neuf ans en cours, l'article 595, alinéa 2, du Code civil permettrait d'atteindre le but du législateur qui est de protéger le locataire contre une perte de ses droits en cas de décès du bailleur usufruitier sans déraisonnablement grever le droit de propriété du nu-propiétaire.

Il ne serait pas non plus disproportionné de ne pas obliger le nu-propiétaire à respecter les formalités prévues par la loi sur les baux à ferme, dès lors que ce nu-propiétaire n'est pas associé à la conclusion du contrat de bail qui lui devient opposable par l'effet d'une disposition légale particulière et qu'il est tenu de respecter pendant une période de neuf ans.

Le Conseil des ministres relève que rien n'empêche le locataire diligent et prudent qui envisage de conclure un contrat de bail avec un bailleur usufruitier d'inviter le nu-propiétaire à donner son assentiment à ce contrat afin qu'il soit lui aussi lié par la durée de plus de neuf ans que par hypothèse le bailleur usufruitier lui accorde.

A.1.4. Le Conseil des ministres conclut que loin d'instaurer une mesure disproportionnée, l'article 595, alinéa 2, du Code civil, dans l'interprétation qui en est donnée, trouve un bon équilibre entre les intérêts de toutes les parties en présence.

Mémoire des demandeurs en cassation

A.2.1. Se fondant sur l'article 578 du Code civil, les demandeurs en cassation soulignent que, sur le plan des principes, la différence de traitement pouvant exister entre celui qui tient son droit d'un usufruitier et celui qui contracte avec un plein propriétaire trouve sa justification dans la nature même de ces institutions et dans l'étendue plus ou moins grande des prérogatives qu'elles comportent.

Les demandeurs en cassation insistent sur le fait que le législateur a veillé spécialement en matière de bail à protéger le preneur qui a contracté avec un usufruitier et à faire coexister ses intérêts avec ceux du nu-propiétaire censé retrouver la pleine jouissance de son bien à l'extinction de l'usufruit.

A.2.2. Il résulte de la jurisprudence de la Cour de cassation, approuvée par une majorité de la doctrine, qu'il suffit pour le nu-propiétaire devenu plein propriétaire à l'extinction de l'usufruit de demander le bénéfice de la réductibilité pour l'obtenir, sans avoir à respecter les formalités de congé prévues par la loi sur le bail à ferme. D'après les demandeurs en cassation, les dispositions impératives de la loi du 4 novembre 1969

sur les baux à ferme ne s'appliquent qu'au bailleur, c'est-à-dire celui avec qui le preneur a contracté. Il serait dès lors parfaitement compréhensible que lesdites dispositions ne soient pas opposables au nu-propiétaire qui constitue un tiers par rapport à la convention de bail. L'on ne pourrait pour autant conclure à l'absence de protection pour les preneurs à ferme dès lors que précisément l'objet de l'article 595, alinéa 2, du Code civil est de limiter les prérogatives du nu-propiétaire devenu plein propriétaire en le contraignant à laisser pendant un certain temps le preneur dans les lieux loués alors pourtant qu'il n'a pas lui-même été partie à la convention de bail. Les demandeurs en cassation ajoutent qu'en définitive le preneur à ferme qui tient son droit d'un usufruitier sait qu'il aura, en vertu de l'article 595, alinéa 2, du Code civil, le droit de se maintenir dans les lieux jusqu'à l'expiration de la période de neuf ans mais sait également que si le nu-propiétaire en manifeste le souhait, son bail prendra fin à ce moment puisqu'il lui a été concédé par une personne dont les droits sont par définition plus précaires que ceux d'un plein propriétaire.

Mémoire des défendeurs en cassation

A.3.1. Les défendeurs en cassation font d'abord état de la législation sur les baux à ferme, qui imposerait un nombre impressionnant de formalités, des possibilités de contrôle et des sanctions très sévères allant toutes dans le seul sens de la protection des droits et intérêts du preneur à bail à ferme. Ils soulignent que les dispositions de cette loi protectrice ne sont qu'impératives et non d'ordre public, de sorte que la nullité qui frappe les dispositions contractuelles contraires peut toujours être couverte si telle est la volonté du preneur, à la condition qu'elles soient elles-mêmes libres, c'est-à-dire consenties en pleine connaissance de cause.

L'arrêt n° 4/2002 du 9 janvier 2002 confirmerait ce point de vue. Or, dans l'interprétation que lui donne la Cour de cassation, aucune protection ne serait accordée au preneur d'un bail à ferme consenti par un usufruitier tant du point de vue de la durée de ce bail que du point de vue de la protection procédurale, des formes, des délais de résiliation, ainsi que des motifs pour lesquels le nu-propiétaire y procède.

A.3.2. Il est allégué que le preneur qui conclut un bail à ferme doit bénéficier inconditionnellement de la protection des dispositions impératives de la loi sur le bail à ferme dans la mesure où le but qu'il poursuit en prenant à ferme un bien rural est le même que celui que tend à réaliser le locataire qui conclut avec un propriétaire, à savoir assurer l'exploitation des biens loués dans le cadre d'une entreprise agricole. La différence de traitement dénoncée dans la question préjudicielle ne reposerait dès lors sur aucune justification raisonnable et proportionnée.

La rupture d'égalité que consacre l'article 595, alinéa 2, du Code civil ne pourrait en effet trouver sa juste raison dans la circonstance que le bailleur n'était pas initialement le nu-propiétaire dès lors que la sanction « qui frappe, en ce cas, le preneur à bail à ferme le prive non seulement de toute protection, tant en ce qui concerne les conditions de fond et de forme de la résiliation du contrat de location [...] que, surtout, de tout recours effectif devant un juge investi d'un pouvoir de pleine juridiction, qui lui permet d'apprécier les motifs du propriétaire-bailleur [...], leur sincérité, leur efficacité et leur exécution ».

Mémoire du Gouvernement flamand

A.4.1. Après avoir rappelé l'objet de la question préjudicielle, le Gouvernement flamand présente les droits dont dispose l'usufruitier en vertu de l'article 595 du Code civil. Dès lors qu'il peut conclure un bail à ferme soumis aux dispositions de la loi du 4 novembre 1969, il n'y a pas de différence entre un bail à ferme conclu par un usufruitier et un bail à ferme conclu par un propriétaire. L'article 595 du Code civil ne pourrait avoir pour conséquence qu'un bail à ferme conclu par l'usufruitier dans le cadre de ses compétences confère moins de droits au locataire que les droits dont celui-ci pourrait se prévaloir à l'égard d'une personne qui a la compétence complète pour conclure le contrat de bail avec les conséquences légales qui y sont liées.

Le législateur aurait très clairement entendu conférer à l'usufruitier non seulement la gestion du bien à conserver mais également la possibilité d'en jouir personnellement et en récolter les fruits, sans risque que l'exercice de ses droits soit influencé par la fin de l'usufruit.

Il serait également incontestable que le preneur qui conclut un bail avec un usufruitier doit pouvoir bénéficier de la protection qu'offrent les dispositions relatives au bail à ferme.

A.4.2. Le Gouvernement flamand renvoie ensuite aux diverses modifications législatives relatives au bail à ferme, allant toutes dans le sens d'un accroissement de la protection du preneur et d'une limitation des droits du propriétaire-bailleur.

Il constate que le prolongement et le renouvellement du bail à ferme au terme de la période de neuf ans résulte non du contrat mais de la loi tandis que la règle contenue à l'article 595, alinéa 2, a un contenu totalement différent. Le législateur a entendu prévenir l'abus de droit pour l'usufruitier en ne lui permettant pas de conclure un bail de trop longue durée qui limite les droits du propriétaire de manière disproportionnée.

A.4.3. Le Gouvernement flamand renvoie encore à l'article 578 du Code civil pour conclure que rien ne pourrait justifier qu'une différence de traitement soit faite entre un usufruitier et un plein propriétaire pour ce type de contrat. La loi sur les baux à ferme devrait donc trouver à s'appliquer, y compris les dispositions relatives aux conditions de forme prescrites pour mettre fin au contrat.

Mémoire en réponse du Conseil des ministres

A.5.1. Le Conseil des ministres observe tout d'abord que le mémoire est introduit par « la Région flamande » et non par le « Gouvernement flamand ». Or, l'article 85, alinéa 1er, de la loi du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage énonce qu'un mémoire peut être déposé par les gouvernements. Le mémoire introduit par la Région flamande serait donc irrecevable. Le Conseil des ministres s'en réfère toutefois sur ce point à la sagesse de la Cour.

A.5.2. Le Conseil des ministres relève également que, bien que la Région flamande insiste sur une interprétation de l'article 595, alinéa 2, du Code civil qui le rendrait conforme aux dispositions constitutionnelles, cette interprétation va à l'encontre de l'interprétation donnée par la Cour de cassation à ladite disposition.

En réponse au mémoire introduit par les défendeurs en cassation, le Conseil des ministres insiste sur le fait qu'il serait parfaitement inéquitable et disproportionné d'imposer au nu-propriétaire devenu plein propriétaire à l'expiration de l'usufruit l'ensemble des règles que la loi sur les baux à ferme impose aux cocontractants du locataire. Il prétend également que la comparaison des catégories en cause ne doit pas se faire entre le locataire ayant conclu un contrat de bail à ferme avec un plein propriétaire et celui qui a conclu un même bail avec un usufruitier du point de vue du seul locataire mais que la comparaison doit se faire sous l'angle de la relation entre deux cocontractants.

A.5.3. Le Conseil des ministres relève ensuite que l'article 7 de la loi sur les baux à ferme ne permet au bailleur de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période que s'il justifie de l'existence d'un motif sérieux. Après avoir fait le relevé de ces motifs, le Conseil des ministres constate que l'article 595, alinéa 2, du Code civil ne paraît pas compatible avec toutes les dispositions de la loi sur les baux à ferme et en particulier celles relatives au congé donné par le bailleur. La lecture des dispositions relatives à ce congé montrerait que leur applicabilité au nu-propriétaire devenu plein propriétaire à l'expiration de l'usufruit aurait à son égard des conséquences disproportionnées. C'est la raison pour laquelle la question préjudicielle appellerait une réponse négative.

A.5.4. Enfin, le Conseil des ministres insiste une fois encore sur le fait que l'article 595, alinéa 2, du Code civil semble, compte tenu de l'extrême rigueur des dispositions relatives au congé donné par le bailleur, trouver un bon équilibre entre les intérêts du locataire ayant conclu avec un usufruitier et ceux du bailleur devenu plein propriétaire à l'expiration de l'usufruit. Contrairement au nu-propriétaire qui ne peut empêcher l'usufruitier de conclure un bail à ferme, le locataire peut toujours pallier les désavantages qu'entraîne la conclusion d'un contrat de bail avec un usufruitier en associant le nu-propriétaire au contrat de bail. Si le nu-propriétaire refuse de souscrire au contrat, le candidat locataire sera d'emblée averti de ce que celui-ci pourrait être réduit à la période de neuf années en cours.

- B -

B.1. La Cour est invitée à se prononcer sur la violation éventuelle des articles 10 et 11 de la Constitution par l'article 595, alinéa 2, du Code civil, interprété en ce sens que lorsqu'un bail à ferme a été consenti par un usufruitier, le nu-propriétaire qui devient bailleur dès l'extinction de l'usufruit n'est pas tenu de respecter les conditions de fond et de forme prescrites par la loi du 4 novembre 1969 sur les baux à ferme, le preneur perdant ainsi la protection accordée par cette loi tandis que tout autre preneur, titulaire d'un bail à ferme, peut en réclamer le bénéfice.

B.2.1. L'article 595, alinéa 2, du Code civil dispose :

« Les baux que l'usufruitier seul a faits pour un temps qui excède neuf ans ne sont, en cas de cessation de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu-propriétaire, que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde et ainsi de suite, de manière que le preneur n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve ».

B.2.2. D'après l'interprétation que le juge *a quo* confère à la disposition incriminée, celle-ci s'applique à tout type de baux et prime notamment les dispositions relatives aux baux à ferme, et en particulier celles concernant le congé que le propriétaire doit notifier au preneur en vue de retrouver la jouissance de son bien. Il en résulte que le nu-propriétaire, devenu plein propriétaire à la cessation de l'usufruit, peut demander la réductibilité du bail à la période de neuf ans en cours à ce moment, sans devoir adresser un congé au preneur.

En revanche, l'article 4 de la loi du 4 novembre 1969 relative aux baux à ferme prévoit que :

« La durée d'un bail à ferme est fixée par les parties; elle ne peut être inférieure à neuf ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf ans.

A défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration, par périodes successives de neuf ans, même si la durée de la première occupation a excédé neuf ans ».

B.3.1. La différence de traitement visée par la question préjudicielle repose sur un critère objectif : la qualité de propriétaire ou d'usufruitier que revêt le bailleur avec lequel contracte le preneur à bail à ferme.

B.3.2. Il ressort du texte de l'article 595, alinéa 2, du Code civil lui-même que le législateur a entendu créer un équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du nu-propriétaire lorsque celui-ci recouvre la pleine propriété de son bien à l'extinction de l'usufruit.

Ainsi, le preneur qui voit l'usufruit s'éteindre avant l'expiration du bail à ferme qu'il a contracté avec un usufruitier bénéficie-t-il de l'opposabilité du bail à l'égard du nu-propriétaire durant une période pouvant s'étendre jusqu'à neuf années. Quant au nu-propriétaire, celui-ci est assuré que la convention de bail à laquelle il n'a pas été partie ne pourra lui être opposée au-delà du terme légal ainsi fixé.

B.3.3. Il est raisonnablement justifié, eu égard à l'équilibre des intérêts en présence que le législateur a entendu réaliser, de ne pas imposer, lors de la cessation de l'usufruit, au propriétaire qui souhaite retrouver la pleine jouissance de son bien, les formalités prescrites par la loi sur les baux à ferme. Une telle mesure ne porte pas atteinte de manière disproportionnée aux droits du preneur qui conclut un bail à ferme avec un usufruitier. En effet, outre le fait qu'il connaît la qualité du bailleur avec lequel il contracte, le preneur dispose toujours de la possibilité d'associer le nu-propriétaire à la convention afin qu'il soit tenu, en qualité de partie, au respect des dispositions impératives de la loi du 4 novembre 1969.

B.4. La question préjudicielle appelle une réponse négative.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 595, alinéa 2, du Code civil ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution.

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 4 mai 2005.

Le greffier,

Le président f.f.,

P.-Y. Dutilleux

R. Henneuse