



Cour constitutionnelle

**Arrêt n° 81/2025
du 28 mai 2025
Numéro du rôle : 8236**

En cause : le recours en annulation du décret de la Région wallonne du 12 octobre 2023 « modifiant l'article 52 du décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme en ce qui concerne les dispositions transitoires », introduit par Joseph Vanderstappen et la SRL « Ferme de Yernée ».

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents Pierre Nihoul et Luc Lavrysen, et des juges Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt, Kattrin Jadin et Magali Plovie, assistée du greffier Nicolas Dupont, présidée par le président Pierre Nihoul,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

I. Objet du recours et procédure

Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 11 juin 2024 et parvenue au greffe le 12 juin 2024, un recours en annulation du décret de la Région wallonne du 12 octobre 2023 « modifiant l'article 52 du décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme en ce qui concerne les dispositions transitoires » (publié au *Moniteur belge* du 12 décembre 2023) a été introduit par Joseph Vanderstappen et la SRL « Ferme de Yernée », assistés et représentés par Me Michel Delnoy et Me Zoé Vrolix, avocats au barreau de Liège-Huy.

Le Gouvernement wallon, assisté et représenté par Me Nathalie Uyttendaele et Me Anne Feyt, avocates au barreau de Bruxelles, a introduit un mémoire, les parties requérantes ont introduit un mémoire en réponse et le Gouvernement wallon a également introduit un mémoire en réplique.

Par ordonnance du 26 mars 2025, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs Magali Plovie et Willem Verrijdt, a décidé que l'affaire était en état, qu'aucune audience ne serait tenue, à moins qu'une partie n'ait demandé, dans le délai de sept jours suivant la réception

de la notification de cette ordonnance, à être entendue, et qu'en l'absence d'une telle demande, les débats seraient clos à l'expiration de ce délai et l'affaire serait mise en délibéré.

Aucune demande d'audience n'ayant été introduite, l'affaire a été mise en délibéré.

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

II. *En droit*

– A –

A.1. Les parties requérantes considèrent justifier d'un intérêt au recours, car elles sont respectivement une personne physique ayant acquis un bien grevé d'un bail à ferme écrit qui aurait pris fin de plein droit le 30 avril 2023 si le législateur n'avait pas adopté le décret de la Région wallonne du 12 octobre 2023 « modifiant l'article 52 du décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme en ce qui concerne les dispositions transitoires » (ci-après : le décret du 12 octobre 2023) et la société créée par cette personne physique dans le but d'acquérir et de gérer ledit bien.

L'intérêt des parties requérantes n'est pas contesté par le Gouvernement wallon.

A.2. Les parties requérantes prennent un moyen unique de la violation, par le décret du 12 octobre 2023, des articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec le principe de la sécurité juridique.

A.3.1. Dans une première branche, les parties requérantes dénoncent l'identité de traitement discriminatoire entre, d'une part, le bailleur d'un bail écrit en cours conclu depuis plus de 36 ans à la date d'entrée en vigueur du décret du 12 octobre 2023 (soit le 1er janvier 2020) et, d'autre part, le bailleur d'un bail écrit en cours conclu depuis moins de 36 ans mais plus de 18 ans lors de cette entrée en vigueur, en ce que les deux catégories de baux continueront à produire leurs effets durant 18 ans à partir du 1er janvier 2020.

Elles font valoir que les bailleurs relevant de chacune de ces deux catégories se trouvent dans des situations distinctes. Dans le premier cas, le bail à ferme a, au 1er janvier 2020, déjà produit ses effets durant la durée maximale théorique du bail à ferme, soit 36 ans en vertu de l'article 4 de la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, de l'ancien Code civil (ci-après : la loi sur le bail à ferme), tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019. Dans le second cas, le bail n'a pas atteint cette durée maximale, de sorte qu'il doit pouvoir continuer à produire ses effets jusqu'à ce que cette durée soit atteinte. Elles soulignent également qu'avant l'adoption du décret attaqué, les bailleurs relevant de chacune des deux catégories se trouvaient aussi dans des situations très différentes concernant leur droit à mettre fin au bail : les bailleurs de la première catégorie pouvaient mettre fin au contrat à tout moment, alors que les bailleurs de la seconde catégorie ne pouvaient notifier un congé qu'à l'expiration de la troisième prolongation du bail à ferme, c'est-à-dire à la fin de la quatrième période d'occupation. Dans cette mesure, les preneurs de ces baux à ferme en cours se trouvaient eux aussi dans des situations distinctes quant à leurs attentes légitimes : les preneurs d'un bail de plus de 36 ans ont potentiellement dû faire face à un congé notifié du jour au lendemain, sans pouvoir l'anticiper, alors que les preneurs d'un bail de moins de 36 ans n'ont pas pu se voir notifier un congé immédiatement, de sorte qu'ils ont pu anticiper la fin de leur bail.

Elles considèrent également que, si le législateur prétend réparer l'inconstitutionnalité que la Cour a constatée par son arrêt n° 32/2023 du 2 mars 2023 (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.032), il est allé au-delà des exigences de

cette dernière, en étendant le régime transitoire aux bailleurs d'un bail écrit en cours qui sortissait ses effets depuis plus de 18 ans mais moins de 36 ans au 1er janvier 2020. La Cour n'a en effet censuré le décret du 2 mai 2019 qu'en ce qu'il portait une atteinte disproportionnée aux attentes légitimes des preneurs de baux écrits en cours depuis au moins 36 ans au 1er janvier 2020.

Enfin, elles font valoir que le régime transitoire mis en place par le décret du 12 octobre 2023, attaqué, n'est ni pertinent ni proportionné au regard de l'objectif qu'il poursuit. En effet, l'objectif de la réforme de la législation sur le bail à ferme était de rétablir l'équilibre entre le bailleur et le preneur d'un bail à ferme, notamment en limitant sa durée à 36 ans. Or, dans le cas d'un bail à ferme écrit, qui produit ses effets à partir d'une date facile à déterminer, la durée totale du bail peut largement excéder les 36 ans, puisque tous les baux en cours sont considérés, en vertu de l'article 1er du décret du 12 octobre 2023, comme des baux commençant une troisième période d'occupation au 1er janvier 2020. Les baux conclus avant le 31 décembre 2001 produiront donc leurs effets jusqu'au 31 décembre 2037 au plus tôt, soit bien au-delà de la durée de 36 ans. Les parties requérantes considèrent que le décret attaqué va ainsi frontalement à l'encontre de l'un des objectifs principaux de la réforme, sans justification raisonnable.

A.3.2. Le Gouvernement wallon observe, en premier lieu, qu'en adoptant le décret attaqué, le législateur n'a fait que pérenniser la solution temporaire décidée par la Cour dans l'arrêt n° 32/2023, précité, à savoir l'application aux baux écrits en cours, indépendamment de leur durée, du régime transitoire qui était applicable aux baux oraux. Il comprendrait donc mal que la Cour censure une solution qu'elle a elle-même établie.

Ensuite, le Gouvernement wallon conteste que les bailleurs relevant des catégories mises en évidence par les parties requérantes se trouvent dans des situations différentes au regard du but visé par le législateur. En effet, le législateur visait à mettre fin au caractère quasi perpétuel du bail à ferme; dans les deux cas évoqués par les parties requérantes, le bail en cours prendra fin de plein droit à l'issue d'une certaine période, que le terme de 36 ans ait déjà été acquis ou non au moment de l'entrée en vigueur du décret attaqué. De plus, toutes les parties à un bail à ferme en cours ont vu leurs attentes légitimes modifiées par le décret du 2 mai 2019, et non uniquement les parties à un bail de plus de 36 ans : que le bail ait déjà produit ses effets depuis 36 ans ou non, il ne peut plus être reconduit indéfiniment. Il s'en déduit qu'il n'existe qu'une seule catégorie de baux en cours à l'entrée en vigueur du décret attaqué; la circonstance qu'ils ont été conclus plus ou moins de 36 ans avant cette date est sans pertinence.

Le Gouvernement wallon fait également valoir que, même s'il fallait distinguer les situations des deux catégories mises en évidence par les parties requérantes, le législateur a raisonnablement justifié l'identité de traitement critiquée. Il rappelle que l'objectif des dispositions transitoires du décret du 2 mai 2019 était de ne pas porter d'atteinte disproportionnée aux attentes légitimes des preneurs d'un bail à ferme en cours. Il est donc raisonnable de permettre à tous les preneurs, que leur bail ait produit ses effets depuis plus de 36 ans ou non, de disposer d'un même délai pour anticiper la fin de leur bail. Le Gouvernement wallon aperçoit mal quelles raisons justifieraient de laisser moins de temps au preneur d'un bail en cours qui n'a pas atteint 36 ans qu'au preneur d'un bail qui a atteint 36 ans, pour l'anticipation de la fin du bail. Enfin, le Gouvernement wallon souligne qu'à suivre la position des parties requérantes, des baux plus « jeunes » (conclus il y a moins de 36 ans) prendraient fin de plein droit avant des baux plus « anciens » (conclus il y a plus de 36 ans), ce qui ne serait pas admissible.

A.4.1. Dans une seconde branche, les parties requérantes font valoir que le législateur a prévu une entrée en vigueur rétroactive du décret du 12 octobre 2023, et ce sans motif légitime et raisonnable, ce qui contrevient au principe de la sécurité juridique.

Elles font valoir que le seul motif avancé dans les travaux préparatoires du décret du 12 octobre 2023 pour justifier sa rétroactivité est la volonté du législateur de ne pas créer d'incohérence ou d'incertitude dans la période entre l'entrée en vigueur du décret du 2 mai 2019 et l'adoption du décret du 12 octobre 2023. Or, selon les parties

requérantes, la situation des bailleurs étant essentiellement différente selon la date à laquelle le bail a été conclu, cette considération ne constitue pas un motif impérieux d'intérêt général de nature à justifier une entrée en vigueur rétroactive.

Pour le surplus, les parties requérantes estiment que le caractère rétroactif du décret du 12 octobre 2023 a un effet disproportionné sur la situation des bailleurs d'un bail à ferme écrit en cours conclu depuis plus de 36 ans à la date d'entrée en vigueur du même décret. En effet, en prévoyant que tous les baux en cours, indépendamment de leur durée réelle, sont réputés commencer une troisième période d'occupation, le décret du 12 octobre 2023 permet à des baux en cours qui auraient dû prendre fin de plein droit lors de la période comprise entre l'entrée en vigueur du décret du 2 mai 2019 (soit le 1er janvier 2020) et la date de l'adoption du décret du 12 octobre 2023 de produire leurs effets pendant une durée totale qui dépasse de près de 15 ans les 36 ans légalement prévus. Les bailleurs qui avaient, durant cette période, notifié un congé à leur preneur sur la base de l'article 4 de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, voient donc ce congé déclaré irrégulier, ce qu'ils ne pouvaient pas prévoir. Le décret du 12 octobre 2023 revient donc sur des situations pleinement accomplies depuis le 1er janvier 2020 et viole le principe de la sécurité juridique ainsi que le principe de la confiance légitime.

A.4.2. Le Gouvernement wallon soutient que les parties à un bail à ferme en cours se trouvent dans une même situation, indépendamment de la date de conclusion du bail, de sorte qu'il ne peut être soutenu que la situation des parties à un bail à ferme en cours est différente selon la date de conclusion dudit bail. Il s'en déduit que la justification du législateur est admissible. Au demeurant, il est raisonnable de faire rétroagir une disposition venant combler une lacune, celle-ci devant être comblée dans le dispositif législatif originaire. Le Gouvernement wallon répète également que le législateur n'a fait que pérenniser la solution temporaire appliquée par la Cour dans son arrêt n° 32/2023, précité.

– B –

Quant aux dispositions attaquées et à leur contexte

B.1. Le recours en annulation est dirigé contre le décret de la Région wallonne du 12 octobre 2023 « modifiant l'article 52 du décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme en ce qui concerne les dispositions transitoires » (ci-après : le décret du 12 octobre 2023).

B.2. Le décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 « modifiant diverses législations en matière de bail à ferme » (ci-après : le décret du 2 mai 2019) a profondément modifié 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 » (ci-après : la loi sur le bail à ferme), laquelle forme la section 3 (« Des règles particulières aux baux à ferme ») du livre III, titre VIII, chapitre II, de l'ancien Code civil.

B.3.1. Avant sa modification par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, l'article 4 de la loi sur le bail à ferme disposait :

« 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.3.2. Depuis sa modification par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, l'article 4 de la loi sur le bail à ferme dispose :

« 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 mais dans la limite de trois prolongations, même si la durée de la première période a excédé neuf ans. Au terme de la troisième prolongation, le bail prend fin de plein droit.

Par dérogation à l'alinéa 2, au terme de la troisième prolongation, lorsque le preneur est laissé dans les lieux, le bail se poursuit d'année en année par tacite reconduction entre les mêmes parties au bail à ferme. Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir durant cette tacite reconduction. Par dérogation à l'article 43, le bail est résilié au jour du décès du preneur ou à une date ultérieure permettant le complet enlèvement de la récolte croissante par ses héritiers ou ayants [droit] ».

B.3.3. En vertu de l'article 4 de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il était applicable avant sa modification par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, le bail à ferme était conclu pour une durée minimale de neuf ans et était, sauf congé valablement donné, renouvelable indéfiniment par périodes successives de neuf ans.

En vertu de l'article 4 de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, le bail à ferme est toujours conclu pour une durée minimale de neuf ans, mais il ne peut plus faire l'objet que de trois prolongations de neuf ans, quelle que soit la durée de la première période d'occupation. Lorsque la première période d'occupation du bail à ferme correspond à la durée minimale légale de neuf ans, la durée totale du bail à ferme est donc en principe limitée à 36 ans (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, *C.R.I.*, n° 16, p. 18). À l'issue de cette période de 36 ans, en l'absence de congé valable, le bail est renouvelé d'année

en année par tacite reconduction. Dans cette situation, le bailleur peut à tout moment notifier un congé au preneur.

B.3.4. Les modifications apportées à l'article 4 de la loi sur le bail à ferme par l'article 5 du décret du 2 mai 2019 sont entrées en vigueur le 1er janvier 2020, conformément à l'article 55, alinéa 1er, de ce décret.

B.3.5. L'article 52, alinéas 4 à 6, du décret du 2 mai 2019 contient des mesures transitoires. Avant sa modification par l'article 1er du décret, attaqué, du 12 octobre 2023, il disposait :

« Les baux conclus avant l'entrée en vigueur du présent décret sur base de l'article 3 de la section 3 (' Des règles particulières aux baux à ferme ') du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, sont considérés comme valablement conclus jusqu'à ce qu'un nouveau bail intervienne ou une modification entraînant un renouvellement tel que prévu aux articles 35, 43 et 48*bis* de la loi de la même section.

A défaut d'un bail écrit intervenu au terme du délai de cinq ans à dater de la date d'entrée en vigueur du présent décret, les baux oraux en cours au jour de l'entrée en vigueur du présent décret sont considérés comme des baux commençant une troisième période de neuf ans de bail à la date de l'entrée [en] vigueur du présent décret.

En dérogation à l'alinéa 5, à défaut d'un bail écrit au terme du délai de cinq ans, s'il est apporté la preuve qu'un bail oral ou une cession simple a été conclu il y a moins de dix-huit ans à la date d'entrée en vigueur du présent décret, le bail se poursuit pour une période permettant son exécution pour une durée maximale de trente-six ans ».

Cette disposition prévoyait un régime transitoire pour les baux à ferme oraux qui étaient en cours au jour de l'entrée en vigueur du décret du 2 mai 2019, mais pas pour les baux à ferme écrits qui étaient en cours, auxquels le même décret était donc directement applicable.

B.4.1. Par son arrêt n° 32/2023 du 2 mars 2023 (ECLI:BE:GHCC:2023:ARR.032), la Cour a jugé que « [l']absence d'un régime transitoire pour les baux à ferme écrits en cours viol[ait] les articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec le principe de la sécurité juridique », et a chargé le législateur décréteil de combler cette lacune pour le 31 décembre 2023 au plus tard. Dans l'attente d'une intervention du législateur décréteil, la Cour

a jugé qu'il y avait lieu « d'appliquer l'article 52, alinéa 5, du décret du 2 mai 2019 aux baux à ferme écrits en cours ».

B.4.2. Pour combler la lacune constatée par l'arrêt de la Cour n° 32/2023, précité, le législateur décréteil a adopté le décret, attaqué, du 12 octobre 2023 (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2023-2024, n° 1441/1, p. 3).

B.4.3. L'article 1er, 1°, du décret du 12 octobre 2023 remplace les alinéas 5 et 6 de l'article 52 du décret du 2 mai 2019, qui disposent désormais :

« Les baux conclus sur base de l'article 4 de la section 3 du livre III, titre VIII, chapitre II, de l'ancien Code civil, ou les modifications qui entraînent un renouvellement telles que visées aux articles 35, 43 et 48*bis* de la même section, en cours au jour de l'entrée en vigueur du présent décret sont considérés comme des baux ou des renouvellements qui commencent une troisième période d'occupation à la date d'entrée en vigueur du présent décret.

En dérogation à l'alinéa 5, s'il est apporté la preuve que le bail ou le renouvellement n'a pas atteint la troisième période d'occupation à la date d'entrée en vigueur du présent décret, les durées prévues à l'article 4 de la section 3 du livre III, titre VIII, chapitre II, de l'ancien Code civil, tel que modifié par l'article 5 du présent décret, sont d'application immédiate ».

B.4.4. Par cette disposition, le législateur décréteil a poursuivi une « logique d'alignement du régime transitoire des baux classiques écrits sur celui des baux verbaux », afin de « fixer la solution temporaire décidée par la Cour » (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2023-2024, n° 1441/1, p. 5).

B.4.5. Conformément à son article 2, le décret du 12 octobre 2023 produit rétroactivement ses effets le 1er janvier 2020, soit à la date d'entrée en vigueur du décret du 2 mai 2019.

B.4.6. Il résulte d'une lecture combinée de l'article 4 de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, et de l'article 52, alinéas 5 et 6, du même décret, tel qu'il a été modifié par l'article 1er du décret du 12 octobre 2023, que tout bail à ferme en cours à la date d'entrée en vigueur des décrets du 2 mai 2019 et du 12 octobre 2023, soit au 1er janvier 2020, qu'il soit oral ou écrit, est réputé commencer une troisième période d'occupation de neuf ans, de sorte qu'il prend fin de plein droit, en principe, dix-huit ans après

la date d'entrée en vigueur des mêmes décrets, soit le 31 décembre 2037 (alinéa 5). Par exception, s'il peut être prouvé que le bail n'a pas atteint la troisième période d'occupation au 1er janvier 2020, le bail est prolongé d'une période qui porte sa durée totale à maximum 36 ans (alinéa 6).

Quant au fond

B.5. Les parties requérantes prennent un moyen unique de la violation, par le décret du 12 octobre 2023, des articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec le principe de la sécurité juridique. Le moyen unique est divisé en deux branches, dont la Cour examine d'abord la seconde.

B.6. Dans la seconde branche, les parties requérantes invoquent la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec les principes de la sécurité juridique, de la non-rétroactivité des lois et de la confiance légitime. Elles soutiennent que l'entrée en vigueur rétroactive du décret du 12 octobre 2023 au 1er janvier 2020, prévue par l'article 2 du même décret, n'est pas justifiée par des considérations d'intérêt général.

B.7. La non-rétroactivité des lois est une garantie ayant pour but de prévenir l'insécurité juridique. Cette garantie exige que le contenu du droit soit prévisible et accessible, de sorte que le justiciable puisse prévoir, dans une mesure raisonnable, les conséquences d'un acte déterminé au moment où cet acte est accompli. La rétroactivité ne se justifie que si elle est indispensable à la réalisation d'un objectif d'intérêt général.

S'il s'avère que la rétroactivité a en outre pour but ou pour effet d'influencer dans un sens l'issue de procédures judiciaires ou que les juridictions soient empêchées de se prononcer sur une question de droit bien précise, la nature du principe en cause exige que des circonstances exceptionnelles ou des motifs impérieux d'intérêt général justifient l'intervention du législateur,

laquelle porte atteinte, au préjudice d'une catégorie de citoyens, aux garanties juridictionnelles offertes à tous.

B.8. Pour justifier la rétroactivité du décret du 12 octobre 2023, le législateur décrétal expose :

« La date du 1er janvier 2020 correspond à celle contenue dans l'article 55, alinéa 1er, du décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme.

La rétroactivité du présent projet de décret est justifiée dès l'instant où le législateur agit suite à l'arrêt n° 32/2023 en ce que la Cour invite le législateur à créer un régime transitoire pour les baux écrits permettant de garantir le principe de sécurité juridique.

Si l'on crée un nouveau régime transitoire, celui-ci ne peut qu'entrer en vigueur à la date d'entrée en vigueur du décret initial sous peine de créer une incohérence entre l'entrée en vigueur du décret et de son nouveau régime transitoire » (*ibid.*, p. 6).

B.9.1. Le décret du 12 octobre 2023 poursuit un objectif d'intérêt général, à savoir une mise en conformité avec l'arrêt de la Cour n° 32/2023, précité, et la création d'un régime transitoire applicable aux baux à ferme écrits en cours, afin de garantir la sécurité juridique.

B.9.2. En principe, même si le législateur décrétal décide de corriger une inégalité, qu'elle émane ou non d'une lacune constatée par la Cour, il ne pourrait décider de supprimer rétroactivement celle-ci que dans le respect des droits acquis et de la protection de la confiance légitime des personnes intéressées, sans qu'il puisse lui être reproché de légitimement tenir compte d'implications budgétaires ou administratives que pourraient avoir des mesures à portée rétroactive. Contrairement à ce qu'affirme le Gouvernement wallon, le législateur décrétal ne peut se contenter, pour justifier le caractère rétroactif d'une norme, d'exposer que celle-ci vise à combler une lacune législative constatée par la Cour.

B.9.3. En l'espèce, toutefois, la Cour a constaté l'inconstitutionnalité du décret du 2 mai 2019 en ce qu'il ne prévoyait pas de régime transitoire applicable aux baux à ferme écrits en cours. La lacune législative constatée par la Cour concerne donc l'absence d'un régime

transitoire. Par son arrêt n° 32/2023, précité, la Cour a expressément précisé que, dans l'attente de l'intervention du législateur décréteur, il appartenait aux juridictions *a quo* d'appliquer l'article 52, alinéa 5, du décret du 2 mai 2019, dans la version antérieure à son remplacement par l'article 1er, 1°, du décret du 12 octobre 2023, aux baux à ferme écrits en cours. Compte tenu de l'autorité de force jugée renforcée qui s'attache aux arrêts rendus par la Cour sur question préjudicielle, un tel arrêt peut avoir des effets non seulement pour les litiges pendants devant les juridictions ayant posé les questions préjudicielles, mais aussi pour d'autres litiges. Il est dès lors nécessaire que le décret qui comble une telle lacune en mettant en place un régime transitoire produise ses effets à la date d'entrée en vigueur de la règle dont il aménage les effets dans le temps, dès lors que la rétroactivité ainsi créée a pour but et pour effet de limiter l'insécurité juridique pouvant être générée par cette situation, et que l'absence de rétroactivité créerait elle-même une différence de traitement difficilement justifiable.

B.9.4. Il découle de ce qui précède que la rétroactivité prévue par l'article 2 du décret du 12 octobre 2023 est indispensable à la réalisation de l'objectif d'intérêt général rappelé en B.9.1.

B.10. Le moyen unique, en sa seconde branche, n'est pas fondé.

B.11.1. Dans la première branche, les parties requérantes dénoncent l'identité de traitement, qu'elles considèrent injustifiée, entre, d'une part, les bailleurs d'un bail à ferme écrit conclu depuis plus de 36 ans au 1er janvier 2020 et, d'autre part, les bailleurs d'un bail à ferme écrit conclu depuis moins de 36 ans mais depuis plus de 18 ans à cette même date.

B.11.2. Les parties requérantes critiquent en substance l'application d'un régime transitoire unique à tous les baux en cours depuis plus de deux périodes d'occupation à la date d'entrée en vigueur des décrets du 2 mai 2019 et du 12 octobre 2023, sans distinction entre les baux qui ont déjà produit leurs effets durant plus de quatre périodes d'occupation et les baux qui n'ont pas encore été exécutés durant quatre périodes.

B.12. Il appartient en principe au législateur décréteur, lorsqu'il décide d'introduire une nouvelle réglementation, d'estimer s'il est nécessaire ou opportun d'assortir celle-ci de dispositions transitoires. Le principe d'égalité et de non-discrimination n'est violé que si le régime transitoire ou son absence entraîne une différence ou une identité de traitement dénuée de justification raisonnable ou s'il est porté une atteinte excessive au principe de la confiance légitime.

Ce principe est étroitement lié au principe de la sécurité juridique, qui interdit au législateur de porter atteinte sans justification objective et raisonnable à l'intérêt que possèdent les sujets de droit d'être en mesure de prévoir les conséquences juridiques de leurs actes.

B.13. Les dispositions attaquées font partie de la législation sur le bail à ferme, laquelle vise essentiellement à réaliser un juste équilibre entre les intérêts des bailleurs et ceux des preneurs.

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 initial de la législation sur le bail à ferme.

La volonté de prendre davantage en compte l'évolution de l'agriculture et l'intérêt des propriétaires à retrouver la libre disposition de leur terre sont des nouveaux objectifs de la législation sur le bail à ferme applicable en Région wallonne (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2018-2019, n° 1318/1, pp. 3-4; n°s 1317/3 et 1318/7, p. 6).

B.14.1. En vertu de l'article 52, alinéa 5, du décret du 2 mai 2019, tel qu'il a été modifié par l'article 1er, 1°, du décret du 12 octobre 2023, les baux dont sont titulaires les bailleurs relevant des deux catégories visées par les parties requérantes sont considérés comme des baux ou renouvellements débutant une troisième période d'occupation le 1er janvier 2020. Ces baux ne prennent dès lors fin de plein droit que dix-huit ans après cette date (soit le 31 décembre 2037), qu'ils aient ou non déjà produit leurs effets durant quatre périodes d'occupation.

B.14.2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail avant l'échéance de la quatrième période d'occupation, dans les délais et conditions prévus aux articles 6, 7 et 8, § 1er, de la loi sur le bail à ferme, tels qu'ils sont applicables en Région wallonne.

B.14.3. L'article 6 de la loi sur le bail à ferme autorise le bailleur à mettre fin au bail à tout moment, soit en vue de donner aux biens loués une affectation conforme à leur destination finale (article 6, § 1er), soit en vue d'affecter à l'usage familial un terrain d'un tenant, contigu à sa maison d'habitation et dont la superficie ne peut excéder 20 ares (article 6, § 2), soit si le contrat d'affermage se rapporte à des terrains que le titulaire d'un permis de recherche ou de stockage dans le cadre du stockage géologique du dioxyde de carbone est autorisé à occuper (article 6, § 3), soit encore en vue de procéder à la vente d'une parcelle, d'un bloc de parcelles ou d'une partie de parcelle agricole, en ce qui concerne la surface concernée par la vente (article 6, § 4).

Dans les trois premiers cas, le congé ne peut être donné au preneur que moyennant un préavis de minimum trois mois, étant entendu que le bail est prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante (article 11.1). Dans le quatrième cas, le congé est notifié au preneur au moins six mois à l'avance (article 11.1/1).

B.14.4. En vertu de l'article 7 de la loi sur le bail à ferme, le bailleur peut mettre fin au bail à l'issue de chaque période d'occupation s'il justifie de l'un des motifs sérieux exhaustivement énumérés par cette disposition. En particulier, il peut mettre fin au bail à l'issue de chaque période d'occupation s'il manifeste l'intention d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder en tout ou en partie l'exploitation à son conjoint, à son cohabitant légal, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs (article 7, 1°).

Le congé doit être notifié moyennant soit un préavis minimum de trois mois, pour les motifs prévus à l'article 7, 9° et 10°, de la loi sur le bail à ferme (article 11.1), soit un préavis de deux ans au moins et quatre ans au plus, pour tous les autres motifs sérieux (article 11.2).

B.14.5. Enfin, à partir de la troisième période d'occupation, le bailleur peut mettre fin au bail en cours de période en vue d'exploiter lui-même l'ensemble du bien loué ou d'en céder la totalité de l'exploitation à son conjoint, son cohabitant légal, 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 ou à ses parents jusqu'au quatrième degré, en vertu de l'article 8, § 1er, de la loi sur le bail à ferme.

Dans ce cas, le congé ne peut être donné que moyennant un préavis de trois ans au moins et de quatre ans au plus (article 11.3).

B.15. Il importe par ailleurs de rappeler, comme la Cour l'a jugé par son arrêt n° 32/2023, précité, que l'absence de régime transitoire, c'est-à-dire l'applicabilité immédiate de l'article 4 de la loi sur le bail à ferme, tel qu'il a été modifié par l'article 5 du décret du 2 mai 2019, aux baux à ferme écrits en cours depuis plus de deux périodes d'occupation porte une atteinte disproportionnée aux attentes légitimes des preneurs de tels baux.

B.16.1. Il découle de ce qui précède que le régime transitoire prévu par le décret attaqué ménage un juste équilibre entre les intérêts des bailleurs et ceux des preneurs d'un bail à ferme écrit en cours depuis plus de deux périodes d'occupation au 1er janvier 2020, et qu'il ne porte pas une atteinte disproportionnée aux attentes légitimes des bailleurs de tels baux. Les bailleurs sont en effet assurés de retrouver la libre disposition de leurs terres, au plus tard le 31 décembre 2037. Avant cela, ils disposent de la possibilité de notifier un congé au preneur, notamment pour exploitation personnelle de leurs terres, moyennant le préavis visé à l'article 11 de la loi sur le bail à ferme. Les preneurs, pour leur part, disposent d'une période de transition leur permettant d'anticiper et de préparer la fin de leur bail.

B.16.2. Le moyen unique, en sa première branche, n'est pas fondé.

Par ces motifs,

la Cour

rejette le recours.

Ainsi rendu en langue française, en langue néerlandaise et en langue allemande, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 28 mai 2025.

Le greffier,

Le président,

Nicolas Dupont

Pierre Nihoul