



Cour constitutionnelle

**Arrêt n° 87/2026
du 9 juillet 2026
Numéro du rôle : 8516**

En cause : la question préjudicielle relative à l'article 88, alinéa 1er, du décret de la Région flamande du 13 octobre 2023 « établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme », posée par le Juge de paix du canton de Lokeren.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents Joséphine Moerman et Pierre Nihoul, et des juges Thierry Giet, Yasmine Kherbache, Danny Pieters, Sabine de Bethune et Magali Plovie, assistée du greffier Nicolas Dupont, présidée par la présidente Joséphine Moerman,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

I. Objet de la question préjudicielle et procédure

Par jugement du 22 juillet 2025, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 28 juillet 2025, le Juge de paix du canton de Lokeren a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 88, alinéa 1er, du décret de la Région flamande du 13 octobre 2023 établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme (dénommé, en abrégé, le décret sur le bail à ferme) viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution, ou est-il porté une atteinte excessive au principe de la confiance légitime, en ce que le décret sur le bail à ferme, notamment son article 43, invoqué dans le litige présentement examiné, s'applique immédiatement aux baux qui ont été conclus antérieurement à la date d'entrée en vigueur dudit décret ? ».

Des mémoires ont été introduits par :

- Maria Van Acker et Vièra Gentier, assistées et représentées par Me Frederik Haentjens, avocat au barreau de Termonde;

- André De Backer et Elise Van Dooren, assistés et représentés par Me Godfried De Smedt et Me Anne-Marie Laureys, avocats au barreau de Termonde;

- le Gouvernement flamand, assisté et représenté par Me Steve Ronse et Me Thomas Quintens, avocats au barreau de Flandre occidentale.

Des mémoires en réponse ont été introduits par :

- Maria Van Acker et Vièra Gentier;
- le Gouvernement flamand.

Par ordonnance du 20 mai 2026, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs Sabine de Bethune et Thierry Giet, 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. *Les faits et la procédure antérieure*

Les parties demanderesse devant la juridiction *a quo* sont chacune propriétaire d'une parcelle de terre agricole. Depuis 1985, elles louent leurs parcelles à la partie défenderesse devant cette même juridiction.

Après une tentative de conciliation manquée le 6 juin 2024, les parties demanderesse citent la partie défenderesse devant la juridiction *a quo* le 4 juillet 2024 pour obtenir la dissolution du bail, estimant que cette partie manque gravement à l'obligation d'exploiter les parcelles comme une personne prudente et raisonnable, et que ses activités ne prennent plus la forme d'une exploitation professionnelle.

La partie défenderesse devant la juridiction *a quo* conteste n'avoir pas respecté ses obligations. En outre, elle souligne que, comme il a été communiqué lors de l'audience de conciliation du 6 juin 2024, le bail à ferme a été cédé le 1er juin 2024 à son épouse, la partie intervenante volontaire devant la juridiction *a quo*, étant donné que la partie défenderesse avait atteint l'âge de la pension.

Par son jugement du 22 juillet 2025, la juridiction *a quo* constate que, sous l'empire de la loi du 4 novembre 1969 « modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux », la cession du bail au conjoint était soumise au consentement du bailleur. Toutefois, elle constate ensuite qu'en vertu de son article 88, alinéa 1er, le décret de la Région flamande du 13 octobre 2023 « établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme » est applicable à la cession de bail en cause. En vertu de l'article 43 dudit décret, la cession du bail au conjoint sans le consentement du bailleur est bel et bien possible. Avant de statuer plus avant, le Juge de paix estime nécessaire de poser à la Cour la question préjudicielle reproduite plus haut.

III. En droit

- A -

Quant à l'utilité de la question préjudicielle

A.1. Le Gouvernement flamand soutient que la question préjudicielle n'appelle pas de réponse parce que cela serait inutile à la solution du litige au fond. Il souligne que, dans ce litige, il est également allégué que la cession de bail, en vertu de l'article 45 du décret de la Région flamande du 13 octobre 2023 « établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme » (ci-après : le décret du 13 octobre 2023), n'est pas opposable aux bailleurs, étant donné qu'elle ne leur a pas été notifiée. Si la juridiction *a quo* suit ce point de vue, la question préjudicielle n'est pas utile.

A.2. Les parties demanderesses devant la juridiction *a quo* estiment que la réponse à la question préjudicielle peut bel et bien être utile. Elles relèvent que cette juridiction n'a pas encore statué sur le moyen qui porte sur l'article 45 du décret du 13 octobre 2023, et que les parties défenderesse et intervenante volontaire devant cette juridiction contestent le fait que cette disposition soit applicable au litige au fond. En outre, les parties demanderesses observent que la juridiction *a quo* a jugé expressément que la question préjudicielle est nécessaire.

Quant au fond

A.3. Les parties demanderesses devant la juridiction *a quo* relèvent tout d'abord que, dans l'article 88, alinéa 1er, du décret du 13 octobre 2023, le législateur décréte à dérogé, sans aucune motivation, au principe selon lequel la nouvelle législation n'est pas applicable à des baux déjà conclus.

Ensuite, elles exposent que cette dérogation viole les articles 10 et 11 de la Constitution et le principe de la confiance légitime. Selon elles, l'article 88, alinéa 1er, du décret du 13 octobre 2023 fait naître une identité de traitement dénuée de justification raisonnable entre, d'une part, les bailleurs qui ont conclu un bail à ferme avant l'entrée en vigueur du décret et, d'autre part, les bailleurs qui ont conclu un tel bail après cette entrée en vigueur. En outre, cette disposition méconnaît les attentes légitimes des bailleurs de la première catégorie, sans qu'existe un motif impérieux d'intérêt général. L'application immédiate du décret du 13 octobre 2023 a pour effet qu'en vertu de son article 43, le bail à ferme peut subitement être cédé au conjoint du preneur sans le consentement du bailleur, alors qu'une telle cession n'était pas possible lors de la conclusion du bail. À ce moment-là, le conjoint ne figurait en effet pas sur la liste des personnes à qui le bail pouvait être cédé sans le consentement du bailleur. Il ne s'agissait pas d'un oubli, et les bailleurs pouvaient en tenir compte lors de la conclusion du bail.

Selon les parties demanderesses devant la juridiction *a quo*, le fait que, par son arrêt n° 31/2025 du 20 février 2025 (ECLI:BE:GHCC:2025:ARR.031), la Cour n'a pas constaté d'inconstitutionnalité ne conduit pas à une autre conclusion. Cet arrêt porte sur une autre situation, à savoir celle dans laquelle le bail à ferme avait été résilié avant l'entrée en vigueur du décret du 13 octobre 2023.

A.4. Les parties défenderesse et intervenante volontaire devant la juridiction *a quo* estiment que l'article 88, alinéa 1er, du décret du 13 octobre 2023 ne viole pas les normes de contrôle mentionnées dans la question préjudicielle. Elles relèvent qu'en matière de contrats, la règle générale veut que l'ancienne loi demeure applicable aux contrats en cours à moins que la nouvelle loi soit d'ordre public ou de droit impératif ou qu'elle impose explicitement son application aux contrats en cours. Étant donné que l'article 43 du décret du 13 octobre 2023 est une disposition impérative, le législateur décréte n'a donc rien fait d'autre que d'appliquer la règle générale.

Par ailleurs, les parties défenderesse et intervenante volontaire devant la juridiction *a quo* soutiennent que le décret du 13 octobre 2023 n'a fait que rectifier un oubli en ce qui concerne la cession du bail au conjoint. Plusieurs listes de membres de la famille privilégiés étaient utilisées dans 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 du 4 novembre 1969). Sans la moindre justification, le conjoint ne figurait pas sur la liste des personnes

auxquelles le bail à ferme peut être cédé sans le consentement du bailleur. De plus, cette modification est indissociable de l'objectif général poursuivi par le législateur décréteur, à savoir ménager un nouvel équilibre, d'une part, entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur et, d'autre part, entre la protection de l'agriculteur en tant que preneur et le développement de la nature et des forêts.

Au regard de ces objectifs et du but principal de la législation sur le bail à ferme, à savoir favoriser la stabilité et la pérennité des exploitations agricoles, il est raisonnablement justifié, selon elles, que l'article 43 du décret du 13 octobre 2023, comme la plupart des autres dispositions de ce décret, soit d'application immédiate aux baux en cours. Sinon, l'ancienne réglementation continuerait à exister encore longtemps en parallèle à la nouvelle, ce qui aurait pour conséquence de conserver les imprécisions et les inégalités associées à cette ancienne réglementation.

A.5. Le Gouvernement flamand soutient également que l'article 88, alinéa 1er, du décret du 13 octobre 2023 est constitutionnel. Il observe que l'absence de mention de certains membres de la famille dans plusieurs dispositions de la loi du 4 novembre 1969, comme le conjoint en son article 34, était un oubli qui ne pouvait pas être justifié. Le législateur décréteur a rectifié cet oubli par le décret du 13 octobre 2023, en prévoyant une seule définition pour les membres de la famille privilégiés, qui inclut aussi le conjoint. De cette manière, le législateur décréteur a également rendu le bail à ferme « neutre à l'égard des différents choix de vie ».

Selon le Gouvernement flamand, le législateur décréteur poursuit ainsi un objectif légitime, à savoir rectifier une anomalie. À la lumière de cet objectif, il est raisonnablement justifié que le bail à ferme puisse être cédé au conjoint sans le consentement du bailleur, même s'il a été conclu avant l'entrée en vigueur du décret du 13 octobre 2023.

- B -

B.1. La question préjudicielle porte sur l'effet dans le temps du décret de la Région flamande du 13 octobre 2023 « établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme » (ci-après : le décret du 13 octobre 2023).

B.2. Le décret du 13 octobre 2023 opère une réforme des règles applicables au bail à ferme en Région flamande, dont les lignes de force sont les suivantes : « garantir un meilleur accès aux terrains pour les agriculteurs en activité, moderniser la législation, offrir une plus grande transparence et une sécurité juridique accrue et ménager un juste équilibre entre, d'une part, l'agriculture et la nature et, d'autre part, les droits du preneur et ceux du bailleur » (*Doc. parl.*, Parlement flamand, 2022-2023, n° 1475/7, p. 6).

B.3. L'article 88, alinéa 1er, en cause, du décret du 13 octobre 2023 dispose :

« Le présent décret entre en vigueur le 1er novembre 2023 et s'applique également aux conventions qui ont été conclues antérieurement à la date d'entrée en vigueur du présent décret et qui n'ont pas été [résiliées] ».

B.4.1. La question préjudicielle mentionne en outre l'article 43 du décret du 13 octobre 2023, qui prévoit une exception à l'interdiction de cession de bail sans le consentement écrit du bailleur, contenue dans l'article 39 du même décret. Ainsi, l'article 43 dispose :

« Le preneur peut, sans le consentement du bailleur, céder la totalité de son bail à un ou plusieurs membres de la famille privilégiés.

Le cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations découlant du bail, le cédant restant toutefois tenu des obligations du bail, solidairement avec le cessionnaire ».

B.4.2. L'article 45, alinéa 1er, du même décret dispose :

« Si le preneur cède le bail à un ou plusieurs membres de la famille privilégiés, le bail est renouvelé de plein droit si l'ensemble des conditions suivantes sont remplies :

1° le preneur ou ses ayants cause notifient la cession dans les trois mois de l'entrée en jouissance de ce ou ces cessionnaires;

2° le bailleur ne forme pas opposition déclarée valable;

3° un congé valable n'a pas été donné ».

B.4.3. En vertu de l'article 3, 3°, du même décret, les membres de la famille privilégiés sont :

« a) le conjoint;

b) le cohabitant légal;

c) les descendants ou les enfants adoptifs et leurs conjoints ou cohabitants légaux;

d) les descendants ou les enfants adoptifs du conjoint ou du cohabitant légal et leurs conjoints ou cohabitants légaux; ».

Les conjoints et cohabitants légaux sont définis dans l'article 3, 4° et 14°, du même décret comme étant respectivement « les personnes mariées visées à l'article 143 du Code civil qui ont été mariées durant une période ininterrompue d'au moins deux ans, sauf circonstances particulières », et « les cohabitants légaux visés à l'article 1475 du Code civil, qui cohabitent durant une période ininterrompue d'au moins deux ans, sauf circonstances particulières ».

B.5.1. 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 du 4 novembre 1969), qui a été abrogée, pour la Région flamande, par l'article 87, 2°, du décret du 13 octobre 2023, prévoyait aussi, en son article 34, la possibilité de céder le bail à certains membres de la famille sans le consentement du bailleur. Toutefois, en vertu de cette disposition, cette possibilité n'existait que dans le cadre de cessions par le preneur à « ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ».

B.5.2. Le décret du 13 octobre 2023 a étendu la liste des bénéficiaires en renvoyant à la notion définie préalablement de « membres de la famille privilégiés », qui constitue un groupe élargi de membres de la famille.

Les travaux préparatoires mentionnent, en ce qui concerne cette notion :

« Le décret prévoit aussi une définition de la notion de ‘ membres de la famille privilégiés ’. Ceci permet de supprimer l'énumération figurant dans les différents articles de la loi, ce qui rend le texte plus lisible. La loi du 4 novembre 1969 a, dans certains cas, cherché à privilégier les plus proches parents et alliés du preneur et du bailleur, mais ce ne sont pas toujours les mêmes personnes qui sont privilégiées, alors que rien ne justifie cela. Cette définition permet d'appliquer cette notion de la même manière dans tout le texte. Les articles, qui, auparavant, ne mentionnaient pas certaines personnes par simple oubli s'appliqueront désormais à l'ensemble de la catégorie des membres de la famille privilégiés, tels qu'ils sont énumérés dans le nouvel article » (*Doc. parl.*, Parlement flamand, 2022-2023, n° 1475/1, p. 4);

« La législation sur le bail à ferme est adaptée à la réalité sociale par l'introduction de la notion de ‘ cohabitants légaux ’ » (*ibid.*).

B.6.1. La juridiction *a quo* demande à la Cour si l'article 88, alinéa 1er, du décret du 13 octobre 2023 est compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec le principe de la confiance légitime, en ce que ce décret, y compris son article 43, s'applique immédiatement aux baux à ferme qui ont été conclus avant sa date d'entrée en vigueur.

B.6.2. Il ressort de la motivation de la décision de renvoi que la juridiction *a quo* souhaite plus précisément savoir si l'application immédiate de l'article 43 du décret du 13 octobre 2023

fait naître, sans justification raisonnable, une identité de traitement entre les bailleurs selon que leur bail à ferme a été conclu avant ou après l'entrée en vigueur de ce décret, ou porte une atteinte disproportionnée au principe de la confiance légitime à l'égard des bailleurs dont le bail à ferme a été conclu avant l'entrée en vigueur du décret précité, en ce qu'ils ne doivent plus consentir à la cession du bail au conjoint du preneur.

B.6.3. La Cour limite son examen dans ce sens.

B.7.1. C'est en règle à la juridiction *a quo* qu'il appartient d'apprécier si la réponse à la question préjudicielle est utile à la solution du litige. Ce n'est que lorsque tel n'est manifestement pas le cas que la Cour peut décider que la question n'appelle pas de réponse.

B.7.2. La juridiction *a quo* doit se prononcer sur la question de savoir si un bail à ferme qui avait été conclu sous l'empire de la loi du 4 novembre 1969 a été cédé à l'épouse du preneur valablement et de manière opposable aux bailleurs, sans que ces derniers y aient consenti.

Étant donné que le décret du 13 octobre 2023, dans le cadre d'une cession au conjoint, ne requiert pas le consentement du bailleur, mais que la loi du 4 novembre 1969, quant à elle, requiert ce consentement, la question préjudicielle n'est pas manifestement inutile à la solution du litige au fond. La cession du bail à l'épouse du preneur sans le consentement du bailleur ne peut avoir lieu qu'en cas de réponse négative à la question préjudicielle. La circonstance que, dans ce cas, la juridiction *a quo*, à la demande des parties demandereses devant cette même juridiction, pourrait tout de même encore juger que la cession ne leur est pas opposable à défaut de notification ne conduit pas à une autre conclusion.

B.8. Les articles 10 et 11 de la Constitution garantissent le principe d'égalité et de non-discrimination.

Le principe d'égalité et de non-discrimination n'exclut 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. Ce principe s'oppose, par ailleurs, à ce que soient

traitées de manière identique, sans qu'apparaisse une justification raisonnable, des catégories de personnes se trouvant dans des situations qui, au regard de la mesure critiquée, sont essentiellement différentes.

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 et de non-discrimination 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.9. Il appartient en principe au législateur, 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 de traitement dénuée de justification raisonnable ou s'il est porté une atteinte excessive au principe de la confiance légitime.

Tel est le cas lorsqu'il est porté atteinte aux attentes légitimes d'une catégorie déterminée de personnes sans qu'un motif impérieux d'intérêt général puisse justifier l'absence d'un régime transitoire établi à leur profit. Le principe de confiance légitime est étroitement lié au principe de 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.10. En vertu des principes généraux du droit transitoire en matière de conventions, l'ancienne loi demeure applicable aux conventions conclues avant la date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi, à moins que la nouvelle loi soit d'ordre public ou impérative ou prévoie expressément qu'elle s'applique aux conventions en cours (Cass., 4 février 2021, ECLI:BE:CASS:2021:ARR.20210204.1F.2; 24 juin 2019, ECLI:BE:CASS:2019:ARR.20190624.2).

Il appartient toutefois à la Cour d'examiner si l'entrée en vigueur d'une nouvelle disposition législative selon ces principes généraux est compatible avec les normes de contrôle mentionnées dans la question préjudicielle.

B.11. Le législateur décrétal a élargi le groupe des bénéficiaires auxquels le bail peut être cédé sans le consentement du bailleur, en renvoyant, dans l'article 43 du décret du 13 octobre 2023, à la notion de « membres de la famille privilégiés » définie dans l'article 3, 3°, du même décret. Cette notion couvre davantage de catégories de personnes que celles qui étaient énumérées dans l'article 34 de la loi du 4 novembre 1969.

Il ressort des travaux préparatoires mentionnés en B.5.2 que le législateur décrétal entendait ainsi améliorer la lisibilité, remédier au fait que ce ne sont pas toujours les mêmes membres de la famille qui sont privilégiés dans la législation sur le bail à ferme et adapter cette législation à la réalité sociale.

B.12. Au regard de ces objectifs, il est raisonnablement justifié que l'article 43 du décret du 13 octobre 2023 s'applique également aux baux qui ont été conclus avant la date d'entrée en vigueur de ce décret et qui n'avaient pas encore été résiliés. Le législateur décrétal a pu estimer nécessaire de ne pas conserver, en ce qui concerne les baux en cours, les différences de traitement selon lui dénuées de justification raisonnable. L'élargissement du groupe des membres de la famille auxquels le bail peut être cédé sans le consentement du bailleur participe en outre à la réalisation de l'objectif plus global de la législation sur le bail à ferme, qui est de garantir la stabilité et la pérennité des exploitations agricoles. Plus généralement, les baux à ferme sont, en principe, de longue durée, et l'application immédiate du décret du 13 octobre 2023 permet d'éviter que plusieurs régimes légaux demeurent applicables au bail à ferme pendant une longue période en Région flamande, ce qui contribue à mettre en place une situation claire pour les preneurs et pour les bailleurs.

B.13. Enfin, l'absence de mesure transitoire ne porte, en l'espèce, pas une atteinte disproportionnée aux attentes légitimes des bailleurs qui ont conclu un bail à ferme avant la date d'entrée en vigueur du décret du 13 octobre 2023. La possibilité supplémentaire pour le preneur de céder le bail à son conjoint sans le consentement du bailleur, alors qu'auparavant,

une telle cession était déjà possible aux « descendants ou enfants adoptifs [du preneur] ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs » en vertu de l'article 34 de la loi du 4 novembre 1969, ne peut être réputée modifier substantiellement l'équilibre contractuel initial. En outre, le cédant reste tenu des obligations du bail, solidairement avec le cessionnaire (article 43, alinéa 2, du décret du 13 octobre 2023), sauf si la cession est notifiée à temps au bailleur, ce qui offre à ce dernier la possibilité de former opposition (articles 45 à 47 du même décret).

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 88, alinéa 1er, du décret de la Région flamande du 13 octobre 2023 « établissant les règles spécifiques concernant le bail à ferme » ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec le principe de la confiance légitime.

Ainsi rendu en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 9 juillet 2026.

Le greffier,

La présidente,

Nicolas Dupont

Joséphine Moerman