

Dispositif conforme aux motifs.

Siég. : Mme **M. De Graef**, M. **P. Mention** et Mme **A.-C. Damar**.

Greffier : Mme **M.-A. Delvaux**.

Plaid. : M^{es} **P. Renier** et **V. Lamal**.

J.L.M.B. 14/294

Justice de paix de Tournai (2nd canton)

22 mai 2012

Baux - Bail à ferme – Cession fautive à un tiers – Preuve - Matières civiles – Désinscription à la T.V.A. – Dommage du bailleur – Négociabilité plus difficile du bien loué.

Observations.

La cession d'un bail à ferme à un tiers étranger à la famille du preneur est fautive quand elle n'est pas précédée d'une autorisation écrite du bailleur, et elle ne peut produire aucun effet. La circonstance que le preneur n'est plus assujéti à la T.V.A. et que le bien est exploité par un tiers, lequel occupe le bien sans droit ni titre, suffit à en rapporter la preuve. Cette situation cause un dommage au bailleur, lequel s'en trouve anormalement contrarié dans son projet de vendre son bien.

(A. C. / J.-P. B.)

(...)

I. Les faits de la cause et l'objet de la demande

La requérante expose qu'elle est propriétaire d'une terre de culture sise (...), pour l'avoir recueillie, courant 2001, dans la succession de feu son père.

À l'époque, cette terre était exploitée sous bail à ferme par J.-P. B.

À en croire la demanderesse, J.-P. B. aurait toutefois cessé son activité de cultivateur à la fin de l'année 2009, sans l'en informer, et aurait cédé son droit au bail à B. B., sans son autorisation préalable et écrite.

B. B. confirma du reste à l'audience des plaidoiries qu'il exploite effectivement cette parcelle depuis l'année 2010, et que J.-P. B. n'est plus exploitant agricole.

Dans le cadre de son action, fondée sur les articles 29 et 30 de la loi sur le bail à ferme, la requérante poursuit par conséquent la résolution du bail à ferme aux torts de J.-P. B., et son expulsion ; une demande d'expulsion similaire vise B. B., qui, suivant la demanderesse, occupe la parcelle sans droit ni titre.

Elle postule en outre la condamnation *in solidum* des défendeurs à lui payer une indemnité d'occupation de 219,43 euros pour l'année 2011, et, à compter du 1^{er} janvier 2012, une indemnité d'occupation mensuelle de 18,30 euros jusqu'à la libération effective de la terre.

Elle sollicite enfin une indemnité de 500 euros en réparation du préjudice que lui occasionnerait la situation litigieuse.

Ces diverses réclamations sont contestées par les défendeurs, qui répliquent ce qui suit :

- ils contestent que J.-P. B. ne soit plus exploitant agricole, et affirment que c'est sur la base de pièces produites en violation de l'article 8 de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée, que la requérante tente de démontrer le contraire ;
- ils contestent également que J.-P. B. ait cédé son bail à B. B., lequel travaillerait sur la parcelle litigieuse « dans le cadre ou d'un échange de culture ou d'une exploitation ou de contrats de culture » ;
- ils affirment en toute hypothèse que la résolution du bail ne pourrait être prononcée, faute pour la demanderesse de justifier d'un dommage ;
- enfin, J.-P. B. accepte de régler la somme de 219,43 euros au titre de fermage pour l'année 2011, tout en précisant que le fermage 2012 ne sera payable qu'en novembre de l'année en cours.

II. Appréciation

II.1. L'exploitation de la terre litigieuse

À l'occasion de l'audience des plaidoiries, B. B. confirma qu'à l'exception d'une prairie accueillant quelques chevaux, J.-P. B. n'exploite plus aucune terre agricole, et que c'est lui-même qui occupe la parcelle litigieuse depuis l'année 2010 ; il fut toutefois incapable de préciser à quel titre il l'exploitait.

Il ne fait dès lors aucun doute que, contrairement à ce qu'affirment les défendeurs, J.-P. B. n'a plus la qualité d'exploitant agricole, ce que confirme du reste la fin de son assujettissement à la T.V.A. à la date du 21 septembre 2009.

Le fait pour la demanderesse de prouver ceci en produisant un courrier émanant du S.P.F. Finances n'est en rien constitutif d'une violation de l'article 8 de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée, lequel n'interdit que « le traitement de données à caractère personnel relatives à des litiges soumis aux cours et tribunaux ainsi qu'aux juridictions administratives » ; tel n'est évidemment pas le cas en l'espèce, et il n'y a pas lieu d'écarter des débats les pièces produites par la requérante à l'appui de ses affirmations.

II.2. La cession du bail

Les circonstances de la cause laissent clairement penser que J.-P. B. a voulu faire profiter B. B. d'une cession de son bail.

Celle-ci est toutefois irrégulière au regard de l'article 30 de la loi sur le bail à ferme – faute d'avoir été précédée de l'accord écrit de la demanderesse –, et elle ne peut dès lors produire aucun effet.

Comme le souligne P. Renier, judicieusement cité par la demanderesse, « La cession fautive d'un bail compte parmi les manquements les plus graves qui puissent affecter les relations contractuelles d'un bailleur et d'un preneur » (P. RENIER, note sous Cass., 27 mars 1998, *J.L.M.B.*, 1999, p. 1462).

Certes, une telle résolution ne peut être prononcée, au vœu de l'article 29 de la loi sur le bail à ferme, que si le manquement du preneur occasionne un dommage au bailleur.

À cet égard, l'on s'étonne des arguments développés par les défendeurs à propos de l'absence de dommage dans le chef de la requérante.

Ces arguments sont en effet à l'exact opposé de ce qu'enseigne le conseil des défendeurs dans un excellent ouvrage consacré au bail à ferme ; sous sa plume, l'on

peut en effet notamment y lire ce qui suit : « Il nous paraît que l'obligation de démontrer un dommage dans le chef du bailleur est abusive, et ce pour une double raison... Le dommage est sous-jacent à la sous-location ou la cession dépourvue d'autorisation préalable... Il nous semble donc que dommage il y a nécessairement dès que le bailleur ne se voit pas donner l'occasion d'autoriser ou non une cession ou une sous-location » (F. et H. VAN MALLEGHEM, « De la cession de bail et de la sous-location », in *Le bail à ferme*, ouvrage collectif, La Charte, 2009, pp. 232-233).

Indépendamment de ces considérations, il est évident que la situation litigieuse occasionne un préjudice à la requérante, qui est anormalement contrariée dans son projet de vendre son bien, lequel constitue pour partie du terrain à bâtir ; sur cette question, le conseil des défendeurs concède lui-même, dans l'ouvrage précité, que « le contrat de bail engendre pour le bailleur d'importantes contraintes, dont la première se trouve être l'impossibilité de disposer librement de son bien. Un bien pris à bail à ferme est occupé dans le sens le plus profond du terme. *Sa valeur de négociation s'en trouve considérablement amoindrie* (c'est le tribunal met en italiques). Et le droit de préemption en est la première raison, outre les règles de poursuite du bail en cas d'aliénation du bien rural loué » (F. et H. VAN MALLEGHEM, *ibid.*).

La demande de résolution du bail à charge de J.-P. B. sera par conséquent accueillie, et l'intéressé condamné à payer à la demanderesse l'indemnité de 500 euros qu'elle réclame.

II.3. Les indemnités d'occupation

Dans la mesure où la résolution qui sera prononcée à charge de J.-P. B. opérera *ex tunc* – soit à la fin de l'année 2009 –, mais où l'intéressé a déjà réglé, pour l'année 2010, une somme équivalente au fermage, c'est B. B., en sa qualité d'occupant sans droit ni titre de la parcelle litigieuse, qui sera tenu de payer les indemnités d'occupation réclamées par la demanderesse.

Par ces motifs, (...)

Déclarons la convention de bail à ferme portant sur la parcelle de terre sise (...) résolue aux torts de J.-P. B., et disons pour droit que B. B. occupe cette parcelle sans droit ni titre ;

Condamnons, par conséquent, les défendeurs à libérer cette parcelle endéans le mois de la signification du présent jugement, et au plus tard au terme de la prochaine récolte si elle devait être fructifiée au jour du présent jugement, sous peine de s'en faire expulser par toutes voies de droit ;

Condamnons B. B. à payer à la demanderesse la somme de *deux cent dix-neuf euros quarante-trois cents* au titre d'indemnité d'occupation pour l'année 2011, et, à compter du 1^{er} janvier 2012, une indemnité d'occupation mensuelle de *dix-huit euros trente cents* ;

Condamnons en outre les défendeurs, *in solidum*, à payer à la demanderesse la somme de *cinq cents euros* à titre de dommages et intérêts ;

Les condamnons enfin, *in solidum*, aux intérêts judiciaires et aux frais et dépens de l'instance, ces derniers liquidés à la somme de mille quatre cent nonante-huit euros vingt-trois cents ; (...)

Siég. : M. D. Chevalier. Greffier : Mme E. Wallez.

Plaid. : M^{es} A. Collée et L. Van Mallegheem (*loco* F. Van Mallegheem).

Observations

L'art dangereux de la doctrine

Il fut un temps où, dans les cours de déontologie du CAPA, on enseignait aux jeunes avocats qu'il était presque aussi malséant de se citer eux-mêmes dans leurs conclusions si, d'aventure, ils avaient commis quelque écrit juridique allant dans le sens de ce qu'ils devaient défendre, que d'y citer leur adversaire si, par malchance (pour lui), ce dernier avait, dans une publication, défendu une thèse contraire à celle qu'il était amené à plaider *in casu*. Mais c'était un temps lointain et révolu, un temps du siècle passé où, *horresco referens*, il était même interdit aux avocats de faire de la publicité pour leurs services.

La règle était sans doute excessive et a, comme tant d'autres, été assouplie. Aujourd'hui, il semble admis que l'avocat auteur de doctrine se cite pour autant qu'il le fasse discrètement – sans donc, se présenter comme Pic de la Mirandole – ; semblablement, on ne lui fera pas grief de jeter sous les pieds de son adversaire la peau d'une banane que celui-ci aurait lui-même pelée en prêchant blanc alors qu'il est amené à plaider noir, pour autant, à nouveau, que cette manœuvre jouissivement vache soit perpétrée avec la modération qui sied à la profession.

On peut y voir la version judiciaire du vieil adage selon lequel il vaut mieux ne pas avoir de trou dans son pantalon quand on monte aux arbres : personne n'oblige les avocats à faire de la doctrine (les plus cyniques feront observer que ce n'est même pas du temps facturable), à eux d'assumer leurs écrits.

Certes.

Il n'empêche qu'en l'espèce, on est en droit de se demander si ce n'est pas le juge qui aurait pu et dû appliquer quelque principe de modération ou de discrétion. Les formules telles que « on s'étonne de », « à l'exact opposé de », « le conseil des défenseurs concède lui-même que » sont inutilement insistantes et, dès lors, déloyales. Parce que, si elles devaient se répéter, elles pourraient, de façon dommageable, conduire des avocats disposant d'une bonne connaissance d'un domaine à ne plus partager ce savoir, ou alors à le faire de façon tellement insipide qu'on ne pourrait l'utiliser contre eux. Et parce qu'elles minent, de façon inutilement vexatoire, la confiance que les justiciables peuvent avoir dans leur conseil. Et donc dans la justice.

François JONGEN

• Agriculture et chasse

Cour d'appel de Mons (20^e chambre)

16 mai 2013

Agriculture – Politique agricole commune – Aides directes – Non-respect des conditions – Force majeure – Sévère dépression nerveuse.

Un état de dépression nerveuse, ayant entraîné une grande négligence générale dans l'exploitation agricole et les soins aux animaux, est une incapacité professionnelle de longue durée qui peut constituer le cas de force majeure permettant d'échapper aux sanctions prévues par le Règlement 73/2009 du Conseil du 19