

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1999-2000

6 AVRIL 2000

Proposition de loi modifiant les articles 9 et 12.6 de la loi sur le bail à ferme

(Déposée par M. Jean-Marie Happart)

DÉVELOPPEMENTS

La matière des baux à ferme a été maintes fois modifiée depuis l'adoption du Code civil en 1804.

Ces réformes successives apportées à la législation sur le bail à ferme (et particulièrement les modifications de 1969 et 1988) visaient à renforcer le régime favorable au preneur. Ainsi en est-il de la preuve du bail, des effets du bail et surtout de la durée du bail.

La loi du 7 novembre 1988 constitue un ensemble équilibré de règles tenant compte aussi bien des intérêts des bailleurs que de ceux des preneurs. Il n'entre dès lors pas dans nos intentions de remettre en cause l'intégralité de ce système et partant, de porter atteinte à la cohérence de cet ensemble. Toutefois, il importe après plus de onze années d'application de la loi, d'intervenir afin d'obvier aux comportements contraires à l'esprit de la loi développés par la pratique.

À ce titre, il est indispensable de rendre impossible l'utilisation de certains mécanismes élaborés en vue de contourner les dispositions légales concernant le congé donné au preneur par le bailleur.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1999-2000

6 APRIL 2000

Wetsvoorstel tot wijziging van de artikelen 9 en 12.6 van de pachtwet

(Ingediend door de heer Jean-Marie Happart)

TOELICHTING

Sinds de invoering van het Burgerlijk Wetboek in 1804 zijn de bepalingen met betrekking tot de pacht meermaals gewijzigd.

De opeenvolgende hervormingen van de pachtwetgeving (vooral de wijzigingen van 1969 en 1988) hadden tot doel de voor de pachter gunstige regeling te versterken. Dat gold dan met name voor het bewijs inzake de pacht, de gevolgen van de pacht en vooral de pachtijd.

De wet van 7 november 1988 vormt een evenwichtig geheel van regels dat rekening houdt met de belangen van de verpachters en de pachters. Het is niet onze bedoeling om het hele systeem opnieuw op de helling te zetten en zo de coherentie ervan te schaden. Toch dient na elf jaar toepassing van deze wet te worden opgetreden om een halt toe te roepen aan met de *ratio legis* strijdige praktijken.

Daarom moet paal en perk worden gesteld aan bepaalde handigheidjes die dienen om de wetsbepalingen met betrekking tot de opzegging van de pachtovereenkomst door de verpachter te omzeilen.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

Éviter la constitution d'un usufruit au profit d'une personne physique ou morale en vue de mettre fin au bail à ferme.

Les règles de durée du bail constituent l'élément fondamental de la protection du preneur. Parmi ces règles, il en est un certain nombre qui concernent le congé.

Le bail à ferme doit avoir une durée minimale de 9 ans (article 4, alinéa 1). De plus, à défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration, par périodes successives de 9 ans (article 4, alinéa 2).

Le bailleur ne peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque période que s'il justifie d'un motif sérieux inscrit dans la liste établie par la loi.

L'article 7, 1^o, prévoit comme motif sérieux l'intention manifestée par le bailleur 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 ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

Introduit en 1988, le bail de longue durée, prévu par l'article 8, § 2, est un bail d'au moins 27 ans.

Au terme de ce bail, le bailleur peut y mettre fin en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

Qu'il s'agisse d'un bail à ferme traditionnel ou d'un bail de longue durée, l'exploitation du bien repris au preneur sur base du motif déterminé aux articles 7, 1^o, et 8, doit consister en une exploitation personnelle, effective et continue pendant neuf années au moins par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation ou, s'il s'agit de personnes morales, par les organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés.

De plus, la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer l'exploitation et, s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables doivent :

— soit être porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme qui lui a été délivré après avoir suivi avec fruit un cours agricole ou des études à une école d'agriculture ou d'horticulture;

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 2

Voorkomendateenvruchtgebruikwordtgevestigd ten voordele van een natuurlijk of rechtspersoon ten einde de pacht te beëindigen.

De regels met betrekking tot de pachttijd vormen het sluitstuk inzake de bescherming van de pachter. Een aantal ervan betreft de opzegging.

De pachttijd mag niet korter zijn dan 9 jaar (artikel 4, eerste lid). Bovendien wordt bij gebreke van een geldige opzegging de pacht van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van 9 jaar (artikel 4, tweede lid).

De verpachter kan bij het verstrijken van elke pachtperiode alleen een einde maken aan de pacht indien hij van een ernstige reden doet blijken. Deze redenen worden opgesomd in de wet.

Artikel 7, 1^o, noemt als ernstige reden het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan geheel of gedeeltelijk over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

Artikel 8, § 2, als vervangen in 1998, voorziet in een pachtijd van minstens 27 jaar.

Bij afloop van deze pachtijd kan de verpachter een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, of aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

Ongeacht of het gaat om een traditionele of een langdurige pachtovereenkomst, moet de exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van bij de artikelen 7, 1^o, en 8, bepaalde reden, een persoonlijke, werkelijke en ten minste negen jaar voortgezette exploitatie zijn door degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen of, indien zij rechtspersonen zijn, door hun verantwoordelijke organen of bestuurders en niet alleen door hun aangestelden.

Bovendien moeten degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en indien zij rechtspersonen zijn, hun verantwoordelijke organen of bestuurders :

— ofwel houder zijn van een getuigschrift of diploma afgegeven na het volgen met goed gevolg van een landbouwcursus of van onderwijs aan een land- of tuinbouwschool;

— soit être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années;

— soit avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole.

L'on pouvait craindre la mise en place d'un mécanisme destiné à éviter ces règles contraignantes: la constitution d'usufruit à durée déterminée. Le droit réel qu'est l'usufruit permet en effet d'exercer certaines prérogatives du droit de propriété. Parmi ces prérogatives figure le droit d'user de la chose. L'usufruitier détient par conséquent le droit de mettre fin au bail.

Si un propriétaire ne remplit pas les conditions prévues par la loi, il lui suffit de consentir un droit d'usufruit pour une période déterminée à une autre personne physique ou morale réunissant les conditions imposées par la loi.

L'usufruitier met fin au bail et une fois que le contrat d'usufruit se termine, le bailleur redevient plein propriétaire.

Le législateur est intervenu. L'alinéa 3 de l'article 9 prévoit en effet que le motif de congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut pas être invoqué par le titulaire d'un usufruit constitué entre vifs par la volonté de l'homme et pour une période déterminée.

Le législateur n'a donc visé que l'usufruit constitué pour une période déterminée. L'expérience apprend cependant que la possibilité laissée en cas d'usufruit constitué entre vifs mais pour une période indéterminée reste un moyen de détourner les prescriptions impératives de la loi.

Éviter la constitution de sociétés ayant pour seul objectif d'éluider les prescriptions sur le bail à ferme.

— Société constituée en vue de mettre fin au bail à ferme

Une société à objet agricole est constituée dans le but de mettre fin au bail à ferme.

Le propriétaire du bien loué, fondateur de la société, concède un droit d'usufruit à durée indéterminée à cette société. Une personne physique ayant les qualités requises à l'article 9 de la loi est engagée à titre de gérant. Elle met fin au bail. Le bien tombe dans le patrimoine de l'usufruitier, en l'occurrence la société agricole. Le gérant, à la tête de plusieurs exploitations, n'exploite pas personnellement et l'ancien bailleur récupère ainsi l'exploitation.

Une variante de ce mécanisme existe: la société agricole consent le droit d'usufruit à durée indétermi-

— ofwel landbouwexploitant zijn of geweest zijn in de voorbije periode van vijf jaar gedurende ten minste één jaar;

— ofwel reeds effectief gedurende ten minste één jaar aan een landbouwexploitatie hebben deelgenomen.

Het risico bestond dat een mechanisme zou worden gevonden om deze strenge regels te omzeilen: de vestiging van een vruchtgebruik voor bepaalde tijd. Het vruchtgebruik is een zakelijk recht en verleent de vruchtgebruiker het recht bepaalde kenmerkende onderdelen van het eigendomsrecht uit te oefenen. Een daarvan is het recht om de zaak te gebruiken. De vruchtgebruiker heeft bijgevolg het recht om een einde te maken aan de pacht.

Als de eigenaar niet voldoet aan de wettelijke vereisten, volstaat het dat hij voor een bepaalde tijd een vruchtgebruik verleent aan een ander natuurlijk of rechtspersoon, die daaraan wel voldoet.

De vruchtgebruiker maakt een einde aan de pacht en de verpachter krijgt de volle eigendom terug zodra de vruchtgebruikovereenkomst afloopt.

De wetgever is hiertegen opgetreden. Het derde lid van artikel 9 bepaalt dat de opzegging voor persoonlijke exploitatie niet als reden kan worden aangevoerd door de titularis van een vruchtgebruik gevestigd onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde tijd.

De wetgever had dus enkel oog voor het vruchtgebruik gevestigd voor bepaalde tijd. De ervaring toont evenwel aan dat het vruchtgebruik gevestigd onder de levenden doch voor onbepaalde tijd nog steeds de mogelijkheid biedt om de dwingende wetsbepalingen te omzeilen.

Voorkomen dat vennootschappen worden opgericht met als enig doel de regels inzake pacht te omzeilen.

— Vennootschap opgericht om een einde te maken aan de pachtovereenkomst.

Een landbouwvennootschap wordt opgericht om een einde te maken aan de pachtovereenkomst.

De eigenaar van het verhuurde goed richt een vennootschap op en verleent deze vennootschap het vruchtgebruik voor onbepaalde duur. Een natuurlijk persoon, die aan de in artikel 9 van de wet gestelde vereisten voldoet, wordt geworven als zaakvoerder. Deze persoon beëindigt de pachtovereenkomst. Het goed behoort dan tot het vermogen van de vruchtgebruiker, in dit geval de landbouwvennootschap. De zaakvoerder, die aan het hoofd staat van meerdere landbouwondernemingen, baat het goed echter niet zelf uit. Dat doet de vroegere verpachter opnieuw.

Van dit mechanisme bestaat een variant: de landbouwvennootschap verleent het vruchtgebruik voor

née à une personne physique remplissant les qualités requises.

Afin d'éviter le détournement du but poursuivi par la loi, il convient de supprimer cette distinction entre usufruit constitué pour une période déterminée et usufruit constitué pour une période indéterminée.

— Société constituée dans l'unique but de ne pas tomber dans le champ d'application de la loi sur le bail à ferme.

Le propriétaire du bien loué, fondateur de la société, concède un droit d'usufruit à durée indéterminée à cette société. Celle-ci n'est dès lors pas soumise aux dispositions sur le bail à ferme. Partant, elle peut imposer au fermier des conditions plus strictes que celles élaborées dans le cadre de la loi sur le bail à ferme et qui lui sont, faut-il le dire, moins favorables.

Une société est constituée dans le but de ne pas appliquer la loi sur le bail à ferme.

Il s'impose par conséquent de ne plus permettre une telle pratique.

Article 3

Dans le même ordre d'idées (développement de sociétés agricoles dans lesquelles un propriétaire apporte un bien loué à ferme et constituées dans le seul but de mettre fin au bail), il est nécessaire d'apporter une modification à l'article 12, 6, de la loi.

L'acte constitutif de ces sociétés désigne en qualité de gérant soit un administrateur soit un associé qui, à l'inverse des fondateurs, possède les qualités professionnelles requises.

Il s'agit habituellement d'un diplômé en agronomie à des degrés divers mais qui satisfait aux conditions de capacité professionnelle prévues par l'article 9, alinéa 4, de la loi.

L'article 9, dernier alinéa, *in fine*, prévoit que les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent fournir un travail réel dans le cadre de l'entreprise agricole.

Les gérants dirigent, à l'aide de sociétés d'exploitation et d'entrepreneurs, plusieurs exploitations et gèrent ainsi plusieurs centaines, voire plusieurs milliers d'hectares.

La notion de «travail réel» est vague et extensive. Toutefois, une chose est certaine: en parlant de travail réel, le législateur de 1998 vise toutes les formes de travail sans distinction à l'exclusion d'une simple gestion générale.

Les travaux préparatoires indiquent que, si le congé est donné par une société agricole, il faut que le

onbepaalde tijd aan een natuurlijk persoon die de vereiste hoedanigheid heeft.

Om te voorkomen dat de *ratio legis* wordt omzeild, moet het onderscheid verdwijnen tussen vruchtgebruik voor bepaalde tijd en voor onbepaalde tijd.

— Vennootschap opgericht louter met de bedoeling niet in de werkingssfeer van de pachtwet te vallen.

De eigenaar van het gehuurde goed richt een vennootschap op en verleent het vruchtgebruik voor onbepaalde tijd aan deze vennootschap. De vennootschap is dus niet onderworpen aan de bepalingen van de pachtwet. Bijgevolg kan ze de pachter strengere en uitteraad minder gunstige voorwaarden opleggen dan die welke de pachtwet voorschrijft.

Een vennootschap wordt opgericht om de toepassing van de pachtwet te vermijden.

Deze praktijk moet dus worden verboden.

Artikel 3

Om dezelfde reden (oprichting van landbouwvennootschappen waarin een eigenaar een verpacht goed inbrengt en die worden opgericht louter om een einde te maken aan de pachtovereenkomst), moet artikel 12, 6, van de wet worden gewijzigd.

In de oprichtingsakte van deze vennootschappen wordt als zaakvoerder een bestuurder of een vennoot aangewezen die, in tegenstelling tot de oprichters, de vereiste professionele hoedanigheid bezit.

Meestal gaat het dan om iemand die een getuigschrift of diploma heeft behaald in de landbouwkunde in de ruime zin dat overeenstemt met de voorwaarden inzake beroepsbewaamheid vastgesteld in artikel 9, vierde lid van de wet.

Artikel 9, laatste lid, *in fine*, bepaalt dat degenen die als bestuurder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, daadwerkelijke arbeid moeten verrichten op het landbouwbedrijf.

Via exploitatieondernemingen en ondernemers, hebben deze zaakvoerders evenwel de leiding over meerdere bedrijven, dat wil zeggen over honderden of zelfs duizenden hectaren land.

Het concept «daadwerkelijke arbeid» is vaag en niet exhaustief. Eén ding is echter zeker: met daadwerkelijke arbeid bedoelde de wetgever in 1988 alle vormen van arbeid behalve een louter algemeen beheer.

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat wanneer de opzegging door een landbouwvennoot-

gérant, personne physique remplissant les conditions prévues par la loi, participe réellement à l'exploitation.

En réalité, le législateur a voulu intégrer la même garantie que celle actuellement offerte par la seule société agricole. Être réellement engagé dans l'entreprise signifie travailler pendant 50% de son temps dans l'entreprise et y gagner 50% de ses revenus. Selon le rapport Van Nevel, le concept «réel» doit être interprété de manière plus stricte que les 50% mentionnés (rapport Van Nevel, doc. Sénat, n° 586/2, 1986-1987).

Malheureusement, les termes de la loi ne sont pas clairs et la notion de travail réel, sujette à interprétation, pourrait se voir conférer un sens fort différent de celui voulu par le législateur.

L'article 9 assimile les gérants de sociétés aux personnes physiques. Il impose à ces gérants de remplir les conditions (requis pour invoquer le congé en vue de l'exploitation personnelle) prévues pour les exploitants agricoles-personnes physiques.

Il est nécessaire de viser explicitement ces mêmes gérants de société à l'article 12, 6, de la loi. Ils doivent respecter eux aussi l'exigence du caractère prépondérant dans leur profession de l'activité agricole qu'ils déploient au sein de la société.

S'il en était autrement, une brèche immense serait taillée dans le bail à ferme et n'importe qui, constituant une société de personnes, pourrait, par l'entremise de spécialistes, déstabiliser l'agriculture en reprenant l'exploitation de biens loués à des agriculteurs dont c'est l'activité principale.

En imposant le caractère prépondérant de l'activité du gérant d'une société agricole par rapport à ses autres activités, la société de personnes devient un outil d'exploitation participant à la stabilité indispensable de l'exploitant et non un procédé factice permettant de donner congé.

Afin d'éviter toute équivoque, il est proposé de modifier l'article 12, 6, en s'inspirant des termes mêmes de l'article 9, alinéa 5.

Cette précision permettra par ailleurs de favoriser le respect de l'article 12, 7, destiné à lutter contre le gigantisme des exploitations, évitant qu'un seul gérant de plusieurs sociétés ne contourne cette disposition.

Jean-Marie HAPPART.

schap wordt gedaan, de zaakvoerder — een natuurlijk persoon die voldoet aan de wettelijke voorwaarden — daadwerkelijk aan de exploitatie moet deelnemen.

In feite heeft de wetgever dezelfde garantie willen inbouwen als die welke nu alleen de landbouwvennootschap biedt. Werkelijk betrokken zijn bij een bedrijf betekent minstens de helft van de tijd in het bedrijf werken en er de helft van zijn inkomsten uit halen. Volgens het verslag-Van Nevel moet het concept «daadwerkelijk» enger worden geïnterpreteerd dan de genoemde helft (verslag-Van Nevel, Stuk Senaat, nr. 586/2, 1986-1987).

Helaas is de wettekst niet duidelijk geformuleerd en kan het concept «daadwerkelijke arbeid» heel anders worden geïnterpreteerd dan de wetgever het bedoelde.

Artikel 9 stelt de zaakvoerders van de vennootschappen gelijk met natuurlijke personen. De zaakvoerders moeten beantwoorden aan de vereisten om opzegging te kunnen doen voor persoonlijke exploitatie, vastgesteld voor landbouwondernemers — natuurlijke personen.

Zaakvoerders dienen uitdrukkelijk te worden vermeld in artikel 12, 6, van de pachtwet. Ook voor hen moet de landbouwactiviteit die zij binnen de vennootschap uitvoeren, het overwegend deel van hun beroepsactiviteit uitmaken.

In het andere geval komt de hele pacht op de helling te staan. Wie dan ook zou dan een personenvennootschap kunnen oprichten en met de hulp van gespecialiseerde personen de landbouw ontwrichten door de exploitatie van verhuurde goederen over te nemen van landbouwers voor wie het de hoofdactiviteit vormt.

Door te eisen dat de zaakvoerder van een landbouwvennootschap van deze activiteit zijn hoofdactiviteit maakt, wordt de personenvennootschap een exploitatie-instrument dat bijdraagt tot de voor de exploitant broodnodige stabiliteit veeleer dan een onderdeel van een nepprocedure om te kunnen opzeggen.

Duidelijkheidshalve wordt voorgesteld om artikel 12, 6, te wijzigen op basis van de formulering van artikel 9, vijfde lid.

Deze toevoeging is bovendien bevorderlijk voor de naleving van artikel 12, 7, dat ertoe strekt om de vorming van bovenmaats grote landbouwbedrijven tegen te gaan. Zo kan een zaakvoerder van verschillende vennootschappen deze bepaling immers niet meer omzeilen.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

À l'article 9, alinéa 3, de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme modifié par la loi du 7 novembre 1988, les mots «et pour une période déterminée» sont supprimés.

Art. 3

À l'article 12, 6, alinéa 2, de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme modifié par la loi du 7 novembre 1988, les mots «du futur exploitant» sont remplacés par les mots «de la personne ou des personnes indiquées dans le congé devant assurer l'exploitation et, en outre, s'il s'agit de personnes morales, la ou les personnes qui dirigent l'activité en qualité d'administrateur ou de gérant».

Jean-Marie HAPPART.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 9, derde lid, van de pachtwet van 4 november 1969, gewijzigd bij de wet van 7 november 1988, vervallen de woorden «en voor bepaalde tijd».

Art. 3

In artikel 12, 6, tweede lid, van dezelfde wet worden de woorden «van de aanstaande exploitant» vervangen door de woorden «van degene of de degenen die volgens de opzegging de landbouwexploitatie moeten voortzetten en bovendien, indien zij rechtspersonen zijn, degene of degenen die als bestuurder of als zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit».