

- 1927 / 1 - 98 / 99

Chambre des représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1998 - 1999 (*)

13 JANVIER 1999

PROPOSITION DE LOI

**modifiant les articles 9 et 12 de la
section 3 du livre III, titre VIII,
chapitre II du Code civil**

(Déposée par M. Joseph Arens)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'usufruit, droit réel qui permet d'exercer certaines prérogatives du droit de propriété, dont celui de donner congé en vue de mettre fin au bail à ferme, a trop souvent été utilisé en vue de reprises abusives de bien loués, dans des situations où un congé pour exploitation personnelle n'aurait pu être donné.

Il suffit, en effet, au propriétaire de consentir un droit d'usufruit à une autre personne physique ou morale réunissant les conditions imposées par la loi.

La loi du 7 novembre 1988 modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages a voulu rencontrer ce problème en remplaçant l'article 9, alinéa 3, de la section 3 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil par le texte suivant :

(*) Cinquième session de la 49^{ème} législature

- 1927 / 1 - 98 / 99

Belgische Kamer van volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1998 - 1999 (*)

13 JANUARI 1999

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de artikelen 9 en 12
van boek III, titel VIII, hoofdstuk II,
afdeling III, van het
Burgerlijk Wetboek**

(Ingediend door de heer Joseph Arens)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het vruchtgebruik, een zakelijk recht dat de uitoefening van bepaalde prerogatieven van het eigendomsrecht mogelijk maakt (onder meer het recht om de pachter op te zeggen, teneinde de pacht-overeenkomst te beëindigen), werd al te vaak gehanteerd als drogreden voor de wederrechtelijke terugneming van het verpachte goed in situaties waarin de eigenaar in de onmogelijkheid verkeerde om over te gaan tot opzegging voor persoonlijke exploitatie van het verpachte goed.

Het volstaat immers dat die eigenaar een recht van vruchtgebruik toekent aan een andere natuurlijke persoon of rechtspersoon die de wettelijk bepaalde voorwaarden vervult.

Bij de wet van 7 november 1988 tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht en de beperking van de pachtprijzen werd voor dat knelpunt een oplossing aangereikt door artikel 9, derde lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling III, van het Burgerlijk Wetboek te vervangen door de volgende tekst:

(*) Vijfde zitting van de 49^{ste} zittingsperiode

«De même, le motif du 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».

L'expérience nous apprend cependant que la constitution d'un usufruit entre vifs mais pour une période indéterminée reste, contrairement à ce qu'avait imaginé le législateur, un moyen de détourner les prescriptions impératives de la loi. La concession d'un droit d'usufruit à durée indéterminée à une société à objet agricole, souvent constituée à ce seul effet, permet sans difficulté de contourner l'obligation de justifier les qualités requises pour exploiter personnellement. Il suffira d'engager un gérant ayant les qualités visées à l'article 9, alinéa 4, ou de consentir un droit d'usufruit à durée indéterminée à une personne physique ayant ces mêmes qualités.

Afin d'éviter ce détournement du but poursuivi par la loi sur le bail à ferme, il convient de supprimer cette distinction entre usufruit constitué pour une période déterminée ou indéterminée. C'est le but de la modification apportée à l'article 9, alinéa 3.

Il convient, d'autre part, de contrer le développement inquiétant du nombre de sociétés de personnes auxquelles les propriétaires apportent un bien loué en bail à ferme en vue de mettre fin à celui-ci.

L'acte constitutif désigne en qualité de gérant soit un administrateur, soit un associé qui, à l'inverse des fondateurs de la société, a 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.

Ce même article prévoit en son dernier alinéa 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».

Ces gérants responsables de l'exploitation personnelle ne se contentent pas de cette seule activité et dirigent, à l'aide de sociétés d'exploitation et d'entrepreneurs, plusieurs autres exploitations, gérant ainsi plusieurs centaines, voire plusieurs milliers, d'hectares.

«De opzegging voor persoonlijke exploitatie kan evenmin als reden worden aangevoerd door de titularis van een vruchtgebruik gevestigd onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde tijd.»

Uit de feiten blijkt evenwel dat de vestiging van een vruchtgebruik tussen levenden maar voor onbepaalde tijd, een haaks op de bedoelingen van de wetgever staand middel blijft om de dwingende wettelijke voorschriften te omzeilen. Door aan een vaak alleen met dat doel opgerichte landbouwvennootschap een recht op vruchtgebruik voor onbepaalde tijd toe te kennen, omzeilen sommige eigenaars probleemloos de verplichting om te bewijzen dat zij de vereiste hoedanigheden bezitten om het goed persoonlijk te mogen exploiteren. Zij kunnen ermee volstaan een zaakvoerder in te schakelen die voldoet aan de in artikel 9, vierde lid, gestelde voorwaarden, dan wel aan een natuurlijke persoon die diezelfde hoedanigheden heeft, een recht van vruchtgebruik voor onbepaalde tijd toe te kennen.

Om te voorkomen dat het door de pachtwet gestelde doel op die manier omzeild wordt, verdient het aanbeveling komaf te maken met dat onderscheid tussen een voor bepaalde dan wel onbepaalde tijd gevestigd vruchtgebruik. Dat is de bedoeling van de wijziging die in artikel 9, derde lid, wordt aangebracht.

Voorts moet worden opgetreden tegen de zorgwekkende toename van het aantal personenvennootschappen waarin de eigenaars een met een pachtovereenkomst verpacht goed inbrengen met de bedoeling die overeenkomst te beëindigen.

In de oprichtingsakte wordt een bestuurder of een vennoot die in tegenstelling met de oprichters van de vennootschap de vereiste beroepsbekwaamheden heeft, als zaakvoerder aangesteld. Doorgaans betreft het iemand met een diploma in de landbouwwetenschappen, ongeacht het opleidingstype, maar die dus wel voldoet aan de in artikel 9, vierde lid, gestelde voorwaarden inzake beroepsbekwaamheid.

In het laatste lid van datzelfde artikel wordt het volgende bepaald : «Daarenboven moeten degenen die als bestuurder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, daadwerkelijke arbeid verrichten op het landbouwbedrijf».

De zaakvoerders die verantwoordelijk zijn voor de eigen exploitatie van het goed houden het daar niet bij : zij leiden via exploitatievennootschappen en loonwerkers verscheidene andere exploitaties, zodat zij ettelijke honderden en zelfs duizenden hectare grond gaan beheren.

Les travaux préparatoires de la loi du 7 novembre 1988 révèlent que cette notion de «travail réel» a fait l'objet de discussions, notamment parce qu'elle était jugée trop vague et extensive. Elle a cependant été maintenue, nonobstant l'existence d'un amendement voulant remplacer la notion de «travail réel» par celle de «profession principale».

On lit notamment dans le compte-rendu de ces travaux préparatoires : «il est confirmé que le fait pour le gérant de faire de l'activité agricole sa profession principale est effectivement une idée à laquelle on peut souscrire. En tout cas, le concept «réel» indique que toutes les formes de travail sans distinction sont visées, à l'exclusion toutefois d'une gestion dite générale» (Rapport Van Nevel du 5 juin 1987, Doc. Sénat n° 586/2 - 86/87, p. 53).

Le Rapporteur poursuit : «On fait remarquer qu'une des conditions essentielles requises pour la société agricole est qu'il participe réellement à l'exploitation». Et encore : «On a voulu y associer la même garantie que celle actuellement offerte par la seule société agricole; en d'autres termes, il faut avoir été réellement engagé dans l'entreprise, à savoir 50 p.c. du temps de travail et 50 p.c. du revenu.

[...]

L'objectif est de faire exercer l'activité par «l'agriculteur qui cultive». En outre, le concept «réel» doit être interprété d'une manière plus stricte que les 50 p.c. mentionnés» (Doc. Sénat n° 586/2 - 86/87, p. 53).

Le législateur pensait ainsi éviter que la législation sur le bail à ferme ne soit contournée.

L'appréciation de la notion de «travail réel» pourrait néanmoins être sujette à interprétation et aucune décision connue de jurisprudence n'a montré comment cette notion a été comprise.

Il paraît cependant évident que l'assimilation des gérants de société aux personnes physiques par l'article 9, alinéa 4, en ce qui concerne les qualités requises pour invoquer le congé en vue de l'exploitation personnelle, devrait soumettre ces mêmes gérants à l'obligation prévue par l'article 12, 6., alinéa 2, de la même section, libellé comme suit : «En outre, quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le juge ne pourra valider le congé, en vue de l'exploitation personnelle que si l'exploitation de l'entreprise agricole dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, constituera une partie prépondérante de l'activité professionnelle du futur exploitant».

Uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 7 november 1988 blijkt dat het begrip «daadwerkelijke arbeid» stof leverde tot discussie, met name doordat die uitdrukking te vaag en te ruim bevonden werd. Toch werd het begrip «daadwerkelijke arbeid» behouden, hoewel destijds een amendement werd ingediend om het te vervangen door het begrip «hoofdberoep».

In het verslag van die parlementaire voorbereiding werkzaamheden staat het volgende te lezen: «Er wordt bevestigd dat het feit dat de zaakvoerder van de landbouwactiviteit zijn hoofdberoep maakt, inderdaad een idee is die kan worden onderschreven. In elk geval wijst het begrip «daadwerkelijk» erop dat alle vormen van arbeid zonder onderscheid worden bedoeld, met uitsluiting evenwel van een zogenaamd algemeen bestuur» (verslag-Van Nevel van 5 juni 1987, Stuk Senaat nr. 586/2 - 86/87, blz. 53).

De rapporteur vervolgt : «Opgemerkt wordt dat een van de essentiële voorwaarden vereist voor de landbouwvennootschap erin bestaat dat hij daadwerkelijk moet deelnemen aan het bedrijf», en ook nog: «Men heeft daaraan dezelfde garantie willen koppelen die thans alleen de landbouwvennootschap biedt, met andere woorden dat men daadwerkelijk geëngageerd is in het bedrijf, namelijk 50 pct. van de arbeidstijd en 50 pct. van het inkomen

[...]

De bedoeling is het bedrijf te laten uitoefenen door de «boerende boer». Bovendien is het begrip «daadwerkelijk» strenger op te vatten dan de vermelde 50 pct.» (Stuk Senaat nr. 586/2 - 86/87, blz. 53).

De wetgever meende aldus te kunnen voorkomen dat de pachtwetgeving zou worden omzeild.

Het begrip «daadwerkelijke arbeid» is evenwel vatbaar voor interpretatie en in de rechtspraak zijn geen uitspraken bekend die uitsluitel zouden kunnen geven over de manier waarop dat begrip werd opgevat.

Inzake de hoedanigheden die vereist zijn om met het oog op persoonlijke exploitatie opzegging te mogen doen, lijkt het echter evident dat aangezien artikel 9, vierde lid, de bestuurders van vennootschappen gelijkstelt met de natuurlijke personen, voor diezelfde bestuurders de verplichting zou moeten gelden die wordt opgelegd door artikel 12, 6., tweede lid, van dezelfde afdeling, dat luidt als volgt: «Daarboven, wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts geldig worden verklaard indien het exploiteren van het landbouwbedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden geëxploiteerd, een overwegend deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zal uitmaken».

Rien n'indique la raison pour laquelle les gérants de société de personnes invoquant le motif d'exploitation personnelle seraient dispensés de l'exigence du caractère prépondérant de l'activité agricole qu'ils déploient au sein de la société par rapport à l'activité professionnelle du futur exploitant.

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 ainsi l'agriculture en reprenant l'exploitation de biens loués à des agriculteurs dont c'est l'activité principale. Ce n'était certes pas l'idée du législateur à l'origine de la réforme de novembre 1988.

Si cette façon de faire est admissible pour les propriétaires qui disposent de biens «libres d'occupation», elle est en tout cas exclue pour justifier un congé pour exploitation personnelle.

Par contre, en imposant un caractère prépondérant de l'activité du gérant d'une société agricole par rapport à ses autres activités, la société de personnes devient ainsi 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 également le respect de l'article 12, 7., destiné à lutter contre le gigantisme des exploitants en évitant qu'un seul gérant de plusieurs sociétés ne contourne cette disposition.

J. ARENS

Nergens wordt bepaald waarom de bestuurders van personenvennootschappen die persoonlijke exploitatie als opzeggingsreden aanvoeren, vrijgesteld zouden zijn van de vereiste dat de landbouwactiviteit die zij in de vennootschap uitoefenen, zwaarder moet wegen dan de beroepsactiviteit van de toekomstige exploitant.

Mochten zij daar wel van vrijgesteld worden, dan zou een enorme bres worden geslagen in de pachtwet en elkeen die een personenvennootschap opricht, zou aldus, met de hulp van specialisten de landbouw kunnen ontwrichten door de exploitatie op te nemen van goederen die verpacht zijn aan landbouwers voor wie de landbouw de hoofdactiviteit is. Dat was zeker niet de bedoeling van de wetgever die de hervorming van november 1988 bewerkstelligde.

Een dergelijke handelwijze mag dan al geoorloofd zijn in het geval van eigenaars van goederen «die vrij van gebruik zijn», ze is zeker uitgesloten ter rechtvaardiging van een opzegging voor persoonlijke exploitatie.

Zo daarentegen de verplichting wordt ingesteld dat de activiteit van de bestuurder van een landbouwvennootschap belangrijker moet zijn dan zijn andere activiteiten, wordt de personenvennootschap een exploitatie-instrument dat bijdraagt tot de onontbeerlijke stabiliteit van de exploitant. Aldus zou een dergelijke vennootschap geen vehikel worden om opzeggingen te kunnen doen.

Om iedere dubbelzinnigheid te voorkomen, wordt voorgesteld artikel 12, 6., te wijzigen en zich daarbij te laten leiden door de terminologie zelf van artikel 9, vijfde lid. Die precisering zal ook de naleving mogelijk maken van artikel 12, 7., dat bedoeld is om de grootschaligheid van de exploitanten te bestrijden, door te verhinderen dat één enkele bestuurder van verscheidene vennootschappen die bepaling zou omzeilen.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Dans l'article 9, alinéa 3, de la section 3 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, inséré par la loi du 4 novembre 1969 et modifié par la loi du 7 novembre 1988, les mots «et pour une période déterminée» sont supprimés.

Art. 3

Dans l'article 12, 6., alinéa 2, de la même section, inséré par la loi du 4 novembre 1969 et 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, de la personne ou des personnes qui dirigent l'activité en qualité d'administrateur ou de gérant».

18 décembre 1998

J. ARENS

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In artikel 9, derde lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling III, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 4 november 1969 en gewijzigd bij de wet van 7 november 1988, worden de woorden «en voor bepaalde tijd» weggelaten.

Art. 3

In artikel 12, 6., tweede lid, van dezelfde afdeling, ingevoegd bij de wet van 4 november 1969 en gewijzigd bij de wet van 7 november 1988, worden de woorden «van de aanstaande exploitant» vervangen door de woorden «van degene of degenen die in de opzegging zijn aangewezen als verantwoordelijke voor de exploitatie en bovendien, indien zij rechtspersonen zijn, van degene of degenen die als bestuurder of zaakvoerder de activiteit leiden».

18 december 1998