

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2001-2002

3 JULI 2002

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

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
JUSTITIE UITGEBRACHT
DOOR MEVROUW **CLOTILDE NYSSENS**

De commissie voor de Justitie heeft voorliggend wetsvoorstel besproken tijdens haar vergaderingen van 30 april, 21 mei, 25 juni en 3 juli 2002.

I. INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR DE INDIENER VAN HET WETSVOORSTEL

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

Het doel was de landbouwondernemers in het kader van hun huur van de goederen, een toereikende looptijd te waarborgen om hun materieel en hun installaties af te schrijven, zodat men tot een «loopbaanpacht» kwam.

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

1. Vaste leden: de heren Dubié, voorzitter; Istasse, de dames Kaçar, Leduc, de heren Mahoux, Monfils, de dames Staveaux-Van Steenberge, Taelman en Nyssens, rapporteur.
2. Plaatsvervanger: de heer de Clippele.
3. Andere senatoren: de heren Happart, Moens en Vankrunkelsven.

Zie:

Stukken van de Senaat:

2-401 - 1999/2000:

Nr. 1: Wetsvoorstel van de heer Happart.

2-401 - 2001/2002:

Nr. 2: Amendementen.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2001-2002

3 JUILLET 2002

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

RAPPORT

FAIT AU NOM
DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE
PAR M. **CLOTILDE NYSSENS**

La commission de la Justice a examiné la présente proposition de loi au cours de ses réunions des 30 avril, 21 mai, 25 juin et 3 juillet 2002.

I. EXPOSÉ INTRODUCTIF DE L'AUTEUR DE LA PROPOSITION DE LOI

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

L'objectif était de garantir aux exploitants agricoles, dans le cadre de leur location des biens, une durée suffisante pour pouvoir amortir leur matériel et leur installations, de manière à faire «un bail de carrière».

Ont participé aux travaux de la commission:

1. Membres effectifs: MM. Dubié, président; Istasse, Mmes Kaçar, Leduc, MM. Mahoux, Monfils, Mmes Staveaux-Van Steenberge, Taelman et Nyssens, rapporteuse.
2. Membre suppléant: M. de Clippele.
3. Autres sénateurs: MM. Happart, Moens et Vankrunkelsven.

Voir:

Documents du Sénat:

2-401 - 1999/2000:

N° 1: Proposition de loi de M. Happart.

2-401 - 2001/2002:

N° 2: Amendements.

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.

Aangezien grond een veilige belegging is, hebben financiële ondernemingen tegen een bepaalde prijs landbouwgoederen verworven. Dat heeft een stijging van de grondprijzen veroorzaakt, waardoor de landbouwer onmogelijk zelf het bedrijf kan kopen.

De financiële onderneming geeft de ondernemer dan zijn opzegging, om het bedrijf persoonlijk te exploiteren. Vervolgens neemt ze een landbouwkundige (ondernemer of landbouwingenieur) in dienst.

De subsidies die de onderneming van Europa krijgt, zijn groter dan het pachtgeld dat ze van een landbouwer kan krijgen. Het doel van de financiële ondernemingen is dus Europese premies te krijgen en hun geld uit te zetten.

Het is een fundamenteel andere ideologie dan die van de landbouwer, die op een optimale opbrengst van het land hoopt.

Er moet ook rekening mee worden gehouden dat mensen in het veld noodzakelijk zijn, niet alleen om de onafhankelijke voedselvoorrading in stand te houden, maar ook om het landschap en het milieu te onderhouden.

Zonder landbouw, geen landschappen.

Grond mag geen voorwerp van speculatie worden.

Dat financiële ondernemingen geld verdienen ten koste van de landbouw moet worden verhinderd.

Artikel 2 wil voorkomen dat een vruchtgebruik wordt gevestigd ten voordele van een natuurlijk of rechtspersoon teneinde de pacht te beëindigen.

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

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.

Vu que la terre est une valeur sûre, des sociétés financières ont acquis des biens agricoles pour un prix donné. Ceci a entraîné une augmentation des prix des terres qui met l'agriculteur dans l'impossibilité de racheter lui-même l'exploitation.

La société financière donne alors le renom à l'exploitant dans le but d'une exploitation personnelle. Après, elle engage un chef de culture (entrepreneur ou ingénieur agronome).

Les subsides que la société reçoit de l'Europe sont plus importants que les loyers qu'elle pourrait avoir d'un agriculteur. L'objectif des sociétés financières est donc d'avoir des primes européennes et de faire fructifier leur argent.

Cette idéologie est fondamentalement différente de l'idéologie de l'agriculteur, qui espère un rendement optimal des terres.

Il faut également tenir compte du fait que des hommes sur le terrain sont nécessaires pas seulement pour garder l'autonomie alimentaire, mais également pour entretenir les paysages et l'environnement.

S'il n'y a plus d'agriculture, il n'y a plus de paysages.

La finalité de la terre ne peut être une spéculation.

Il faut éviter les sociétés financières de faire de l'argent sur le dos de l'agriculture.

L'article 2 veut 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.

De pachtijd 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 redenen, 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 moet(en) degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant is/zijn aangewezen en indien het om rechtspersonen gaat, de verantwoordelijke organen of bestuurders ervan:

— 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;

— 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.

a) Instellen van een vruchtgebruik

Het risico bestond dat een mechanisme zou worden gevonden om deze strenge regels te omzeilen: de vestiging van een vruchtgebruik voor bepaalde tijd. Het

Le bail à ferme doit avoir une durée minimale de 9 ans (article 4, alinéa 1^{er}). 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 délivré après avoir suivi avec fruit un cours agricole ou des études à une école d'agriculture ou d'horticulture;

— 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.

a) Institution d'un usufruit

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

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.

Een eigenaar die niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 9 van de wet om zelf het goed te exploiteren of te laten exploiteren door zijn naaste familie, stelt een derde met de vereiste beroepsbekwaamheid als vruchtgebruiker aan voor een periode gelijk aan de wettelijke periode van negen jaar plus een opzeggingstermijn van drie jaar.

Als die termijn eenmaal verstreken is, kan de eigenaar in alle vrijheid over dit goed beschikken.

Bovendien kan hij dankzij het vruchtgebruikcontract dat hij toekent, aan diegene die eigenlijk zijn huurder is, de door hem gewenste voorwaarden opleggen inzake exploitatie, jaarlijkse vergoeding, kosten voor grote en kleine herstellingen, het soort gewas, enz.

De vruchtgebruiker wordt door geen enkele wetgeving beschermd.

Men heeft gedacht die toestand te verhelpen via het derde lid van artikel 9, gewijzigd bij de wet van 7 november 1988, dat de bovenvermelde techniek verbiedt bij vruchtgebruik gevestigd onder de levenden door de wil van de mens en voor een bepaalde tijd.

De ervaring leert dat de openblijvende mogelijkheid van vruchtgebruik gevestigd onder de levenden, maar voor onbepaalde tijd, een middel blijft om de dwingende voorschriften van de wet te omzeilen, wanneer de begunstigde van het vruchtgebruik een personenvennootschap is onder controle van de eigenaar, die ze naar believen kan vereffenen.

Artikel 2 van dit voorstel strekt ertoe te voorkomen dat een beroep wordt gedaan op de instelling van het vruchtgebruik onder de levenden om de pachtwet te omzeilen.

Uiteraard valt het erfrechtelijk vruchtgebruik niet onder deze regeling.

Artikel 3 wil voorkomen dat personenvennootschappen worden opgericht met als enige doel de regels inzake pacht te omzeilen.

Een andere manier om de regels inzake persoonlijke exploitatie te omzeilen is de oprichting van een personenvennootschap met burgerlijk doel voor de landbouwexploitatie van een gehuurd goed in het kader van een pachtovereenkomst.

Artikel 9 voorziet terecht in de mogelijkheid voor een rechtspersoon om een opzegging voor persoonlijke exploitatie te doen.

Het slot van het eerste lid van artikel 9 bepaalt dat in de opzegging moet staan dat deze persoonlijke

réel qu'est l'usufruit permet en effet d'exercer certaines pr erogatives du droit de propri et . Parmi ces pr erogatives figure le droit d'user de la chose. L'usufruitier détient par conséquent le droit de mettre fin au bail.

Tel propriétaire qui ne remplit pas les conditions prévues par l'article 9 de la loi pour exploiter lui-même ou faire exploiter le bien par sa proche famille, institue comme usufruitier un tiers qui possède les capacités professionnelles requises et ce pour une période couvrant la période légale de neuf ans plus préavis de trois ans.

  l'expiration de ce terme, le propriétaire retrouve la liberté complète de ce bien.

En outre, le contrat d'usufruit qu'il consent lui permet d'imposer à ce qui est en fait son locataire les conditions d'exploitation de redevance annuelle, de charge de réparations grosses ou petites, le type de culture etc. qu'il souhaite.

Aucune législation ne protège l'usufruitier.

L'article 3 de l'article 9 modifié par la loi du 7 novembre 1988 a cru écarter ce procédé en l'interdisant en cas d'usufruit constitué entre vifs par la volonté de l'homme et pour une période déterminée.

L'expérience apprend 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 notamment lorsque le bénéficiaire de l'usufruit est une société de personnes contrôlée par le propriétaire qui peut la mettre en liquidation à son gré.

L'article 2 de la présente proposition tend à supprimer le recours à l'institution de l'usufruit entre vifs pour contourner la loi sur le bail à ferme.

L'usufruit d'origine successorale n'est évidemment pas visé.

L'article 3 tend à éviter la constitution d'une société de personnes ayant pour seul objectif d'éluder les prescriptions sur le bail à ferme.

Un autre moyen utilisé pour contourner les règles instituées en matière d'exploitation personnelle consiste en la constitution d'une société de personnes à objet civil tendant à l'exploitation agricole d'un bien loué dans le cadre d'un bail à ferme.

L'article 9 prévoit avec raison la possibilité pour une personne morale de donner congé pour exploitation personnelle.

Elle exige *in fine* de l'article premier de l'article 9, que le congé précise que cette exploitation person-

exploitatie verricht wordt «door hun verantwoordelijke organen of bestuurders en niet alleen door hun aangestelden».

Deze verantwoordelijke organen of bestuurders zijn onderworpen aan een aantal vereisten op het vlak van leeftijd (artikel 9, tweede lid) en beroepsbekwaamheid (artikel 9, vierde lid).

Hetzelfde artikel 9 bepaalt bovendien *in fine* 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».

Het begrip «daadwerkelijke arbeid» is bedoeld om misbruik te voorkomen.

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de wetgever van de wet van 7 november 1998 alleen aan de landbouwvennootschap opgericht volgens de wet van 12 juli 1979 de mogelijkheid wilde bieden de opzegging te doen voor persoonlijke exploitatie door haar zaakvoerder-vennoot.

Deze laatste verricht noodzakelijkerwijze daadwerkelijke arbeid, aangezien de zaakvoerder-vennoot van een landbouwvennootschap ten minste 51 % van zijn tijd aan de landbouwactiviteit moet besteden en er ten minste 51 % van zijn inkomsten moet uit halen.

De rapporteur, de heer Van Nevel, van de wet van 7 november 1988 (toen in voorbereiding) stelde dat het de bedoeling van de wetgever was het begrip «daadwerkelijk» strenger te interpreteren dan de vermelde 50 % en het begrip naamloze vennootschap verder uit te werken. (Verslag Van Nevel, stuk Senaat, nr. 586/2, 1986-1987).

Om de pachter die zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, te beschermen, bepaalt artikel 12.6, tweede lid, dat de opzegging voor persoonlijke exploitatie slechts geldig is «indien het exploiteren van het landbouwbedrijf (...) een overwegend deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zal uitmaken».

Ondanks die nauwkeurige bepalingen, hebben sommigen voor het gerecht staande gehouden dat het begrip «daadwerkelijke arbeid» voldoende werd ingevuld door een professionele zaakvoerder die hetzij zelf, hetzij door middel van een vennootschap en/of door een beroep te doen op aannemers honderden of zelfs duizenden hectaren beheert. Hij heeft immers per definitie de beroepsbekwaamheid die de wet vereist.

De aanhangers van dit standpunt wijzen erop dat artikel 12.6 voor hen niet geldt, aangezien «de aanstaande exploitant» niet de zaakvoerder is maar de op die manier opgerichte landbouwvennootschap, in de vorm van een BVBA of van een coöperatieve.

Het spreekt voor zich dat indien die opvatting het haalt, de hele pachtwetgeving op de helling komt te staan en dat heeft de wetgever in geen geval gewild.

nelle doit être assurée «par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement leur préposé».

Elle soumet ces organes ou dirigeants responsables à des conditions d'âge (article 9, alinéa 2) et de compétence professionnelle (article 9, alinéa 4).

En outre, le même article 9 prévoit *in fine* que «les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent fournir un travail réel dans l'entreprise agricole».

Cette notion de «travail réel» est destinée à éviter les abus.

Si l'on se réfère aux travaux préparatoires, le législateur de la loi du 7 novembre 1988 voulait réserver à la seule société agricole constituée suivant la loi du 12 juillet 1979 la possibilité de donner congé pour exploitation personnelle par son associé gérant.

Celui-ci devait nécessairement exécuter un travail réel puisque l'associé gérant d'une société agricole est tenu de consacrer au moins 51 % de son temps à l'activité agricole et à en retirer 51 % au moins de ses revenus.

Le rapporteur M. Van Nevel de la future loi du 7 novembre 1988 résume ainsi l'objectif du législateur «en outre, le concept «réel» doit être interprété d'une manière plus stricte que les 50 % mentionnés. Il convient de développer la notion de société anonyme». (Rapport Van Nevel, doc. Sénat, n° 586/2, 1986-1987).

Enfin, en vue de protéger le preneur qui exerce l'activité agricole à titre principal, l'article 12.6., alinéa 2, exige, comme condition de validité du congé en vue de l'exploitation personnelle, que «l'activité du futur exploitant constitue une partie prépondérante de son activité professionnelle.»

Malgré ces dispositions précises, d'aucuns ont soutenu en justice, que la notion de «travail réel» était suffisamment accomplie par un gérant professionnel qui administre ainsi, soit par lui-même, par le biais de société et/ou avec le recours à des entrepreneurs, plusieurs centaines, voire plusieurs milliers d'hectares car, par définition, il possède les qualités professionnelles requises par la loi.

Les tenants de cette thèse font observer que l'article 12.6. ne les concerne pas car «le futur exploitant» n'est pas le gérant mais la société agricole ainsi constituée, soit sous forme d'une sprl ou d'une coopérative.

Il est évident que si pareille conception prévaut, toute la législation du bail à ferme est compromise, ce que n'a certainement pas voulu le législateur.

Er zijn twee gerechtelijke beslissingen in hoger beroep gevallen, één in Marche en Famenne en één in Doornik. Gelukkig hebben ze die opvatting verworpen, menende dat het niet opging om bij een opzegging gedaan door een natuurlijk persoon, te eisen dat het exploiteren van het landbouwbedrijf een overwegend deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zal uitmaken, terwijl de zaakvoerder van een vennootschap, dat wil zeggen de persoon die daadwerkelijk zal exploiteren, hiervan is vrijgesteld. Dat zou een geval van ontoelaatbare discriminatie zijn.

Tevens blijkt uit de tekst van artikel 12.6 zelf dat met de «aanstaande exploitant», waarvan sprake is in het tweede lid, wel degelijk «degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant is of zijn aangewezen» wordt bedoeld. Indien de opzegging wordt gedaan door een rechtspersoon, is dit dus de bevoegde bedrijfsleiding, bestuurder of zaakvoerder, dus een natuurlijk persoon en niet de vennootschap zelf.

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.

II. ALGEMENE BESPREKING

II.1. Hoorzitting met de heer P. Lejeune, advocaat bij de balie te Luik, afgevaardigd door het Syndicat national des propriétaires, de heer J.-M. Discry, advocaat bij de balie te Luik, afgevaardigd door de Fédération wallonne des agriculteurs en de heer R. Gotzen, juridisch adviseur bij de Boerenbond

II.1.A. Uiteenzetting van de heer P. Lejeune

Over het algemeen is het SNP van mening dat de opeenvolgende wijzigingen van de wetgeving, die telkens een of ander artikel van de pachtwet wijzigen zonder het geheel te hervormen — wat een overzicht van de wetgeving zou geven — als negatief gevolg hebben dat men de algemene economie van de wet uit het oog verliest. De wet zou zeker tot doel moeten hebben een evenwicht te scheppen tussen de belangen van de pachter en de belangen van de verpachter die in landbouwgrond geïnvesteerd heeft.

Het wetsvoorstel tot wijziging van de artikelen 9 en 12.6 van de pachtwet strekt ertoe de werkzekerheid van de pachter opnieuw te verhogen, doordat het een

Deux décisions judiciaires sont intervenues en degré d'appel, l'une à Marche en Famenne, et l'autre à Tournai, qui ont heureusement écarté cette conception en estimant d'une part qu'il n'y avait pas de raison d'exiger, dans le cas du congé donné par une personne physique, que le futur exploitant ait une activité agricole prépondérante par rapport à ses autres activités tandis que le gérant d'une société, c'est-à-dire la personne qui va réellement exploiter, en serait dispensé. Il y aurait là une situation de discrimination inadmissible.

En outre, la lecture du texte même de l'article 12.6 montre que le «futur exploitant» prévu au deuxième alinéa est bien «la ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation», c'est-à-dire en cas de congé donné par une personne morale, l'organe ou le dirigeant responsable, administrateur ou gérant, soit une personne physique et non la société elle-même.

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.

II. DISCUSSION GÉNÉRALE

II.1. Audition de Me P. Lejeune, avocat au barreau de Liège, délégué du Syndicat national des propriétaires, de Me J.-M. Discry, avocat au barreau de Liège, délégué de la Fédération wallonne des agriculteurs, et de M. R. Gotzen, conseiller juridique au Boerenbond.

II.1.A. Exposé de M. P. Lejeune

D'une manière générale, le SNP considère que les modifications législatives successives portant chaque fois sur l'un ou l'autre article de la loi sur le bail à ferme, sans une révision globale qui imposerait une vue d'ensemble de la législation, ont pour effet pervers de faire perdre de vue l'économie générale de la loi qui doit nécessairement tendre vers la recherche d'un équilibre entre, d'une part, les intérêts du fermier locataire et, d'autre part, ceux du bailleur qui a investi dans des terres agricoles.

La proposition de loi modifiant les articles 9 et 12.6 de la loi sur le bail à ferme, si elle vise à renforcer à nouveau la sécurité professionnelle du preneur à

einde tracht te maken aan bepaalde praktijken die in een aantal gevallen kunnen wijzen op de bedoeling de wet te omzeilen. Het heeft echter ook tot gevolg dat het onevenwicht tussen de bestaande belangen wordt versterkt en dat de eigenaar-verpachters die werkelijk oprecht overwegen om door de oprichting van een vennootschap — net als hun pachter — zelf landbouwer te worden, gestraft worden.

Dit onevenwicht heeft als rechtstreeks gevolg dat de eigenaars te allen prijze zullen vermijden hun goed te verpachten, wat er uiteindelijk natuurlijk toe zal leiden dat men het tegenovergestelde bereikt van de doelstellingen die door de opeenvolgende wetswijzigingen worden beoogd.

Het SNP is van oordeel dat de wetgever wijze lessen kan trekken uit de bestendigheid van de wet op de handelshuurovereenkomsten van 30 april 1951.

Deze wet heeft het evenwicht gevonden tussen de belangen van de verhuurders en de huurders. Dit blijkt uit het feit dat hier geen opeenvolgende wijzigingen nodig zijn geweest, wat zowel voor de huurwet als voor de pachtwet wel het geval is geweest.

Het SNP vindt dat men ook op het vlak van de landbouw een dergelijk evenwicht kan vinden, op voorwaarde dat de pachtwet in zijn geheel kan worden herwerkt, wat de pachtmarkt een nieuwe dynamiek zou geven. Deze hervorming zou twee belangrijke doelstellingen moeten hebben.

- 1) een betere rendabiliteit van de pachtovereenkomst voor de verpachter,
- 2) De invoering van een termijn inzake pachtovereenkomsten.

Indien de huidige economische situatie van de landbouwsector het moeilijk maakt de wet grondig te wijzigen in de zin van een beperking van de pachtprizen, kan de eerste doelstelling verwezenlijkt worden door de toekenning van rechtstreekse of onrechtstreekse fiscale voordelen aan de verpachters.

De tweede doelstelling zou de agrarische pachtmarkt een nieuwe impuls geven, aangezien zij een einde zou maken aan het eeuwigdurend karakter van de pachtovereenkomst, dat nu de landeigenaars angst inboezemt en aanleiding geeft tot bepaalde werkwijzen die als een simulatie beschouwd kunnen worden met als doel de wet op de landpacht te omzeilen.

Vanwege dit eeuwigdurende karakter wordt het in pacht geven van gronden vaak beschouwd als een gedeeltelijke verbeurdverklaring van het recht op eigendom.

Deze «verbeurdverklaring» komt eens zo hard aan wanneer zij plaatsheeft ten gunste van landbouwers die zelf niet echt actief meer zijn maar die een beroep doen op de diensten van landbouwbedrijven.

ferme en tentant de mettre fin à certaines pratiques qui peuvent effectivement, dans certains cas, trahir une volonté de détourner la loi, a également pour conséquence de renforcer le déséquilibre entre les intérêts en présence, sanctionnant ainsi les propriétaires bailleurs qui, par la forme sociétaire, envisagent réellement et sincèrement de devenir agriculteurs au même titre que le preneur.

Ce déséquilibre a pour conséquence directe d'amener les propriétaires à tenter d'éviter à tout prix le bail à ferme, ce qui conduit nécessairement à terme à des conséquences contraires au but recherché par les auteurs des modifications légales successives.

Le SNP est d'avis que le législateur pourrait tirer de précieux enseignements de la stabilité de la loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951.

Cette législation a trouvé le point d'équilibre entre les intérêts des bailleurs et des locataires qui se traduit notamment par l'absence de réformes successives que l'on a connues tant en matière de bail à loyer qu'en matière de bail à ferme.

Le SNP estime que cet équilibre pourrait être atteint en matière agricole moyennant une réforme plus globale de la loi sur le bail à ferme qui redynamiserait le marché locatif. Cette réforme devrait s'articuler sur deux axes.

- 1) Une meilleure rentabilité du bail pour le bailleur.
- 2) L'introduction d'un terme en matière de bail à ferme.

Si la situation économique actuelle du milieu agricole rend difficile une modification profonde de la loi limitant les fermages, le premier axe pourrait être rencontré par le biais d'avantages directs ou indirects d'ordre fiscal au profit des bailleurs.

Le second axe quant à lui redynamiserait le marché locatif agricole puisqu'il mettrait fin au caractère perpétuel du bail à ferme qui actuellement effraye le milieu des propriétaires, situation qui favorise effectivement le recours à certains mécanismes qui pourraient dans certaines hypothèses, être considérés comme une simulation ayant pour but de détourner la loi sur le bail à ferme.

Vu ce caractère perpétuel, la mise en location de terres est ressentie très souvent comme une confiscation partielle du droit de propriété.

Cette confiscation est d'autant plus mal ressentie lorsqu'elle est le fait d'agriculteurs qui eux-mêmes n'exercent plus d'activités personnelles réelles, ayant recours aux services d'entreprises agricoles.

Het gevoel van onrechtvaardigheid wordt nog aangesterpt wanneer men vaststelt dat het rendement van het land dat op deze manier wordt bewerkt, gemiddeld 100 tot 200 % hoger ligt dan de pacht prijs die door de wet is vastgesteld, terwijl de eigenaar zelf ook moet opdraaien voor de onroerende voorheffing, de verrekening in de personenbelasting en de successierechten met betrekking tot dit goed.

De handelswetgever heeft dit goed begrepen en heeft de huurgelden geliberaliseerd maar vooral een automatische maximumtermijn vastgesteld voor de huurovereenkomst.

De tegenstanders van onze redenering zullen beweren dat het evenwicht bereikt wordt in de loopbaanpacht of de huurovereenkomst van meer dan 27 jaar, waarbij de verpachter-eigenaar inderdaad de mogelijkheid krijgt om zijn goed weer zelf te exploiteren of het te verkopen.

De dagelijkse toepassing van de wet — meer bepaald na de hervorming van 1988 — toont echter aan dat de pachters, wetende dat zij beschermd zijn, bijna systematisch weigeren dit soort pachtovereenkomsten aan te gaan, terwijl de verpachters-eigenaars het belang en de gunstige voorwaarden van deze overeenkomsten begrepen hebben.

Het SNP is ervan overtuigd dat het beste middel om de grond daadwerkelijk terug te geven aan — grote of kleine — landbouwers en om juridische constructies te voorkomen die soms neerkomen op een omzeiling van de huidige wet, de invoering is van een bepaling volgens welke de pachtovereenkomst automatisch beëindigd wordt, bijvoorbeeld na 30 jaar exploitatie door dezelfde pachter.

Wat betreft de voorgestelde wijzigingen

Het wetsvoorstel legt de juridische mechanismen bloot die aan de basis zouden liggen van een omzeiling van de pachtwet.

Het SNP is van mening dat de huidige wettekst via artikel 12.6 van de pachtwet aan de magistraten die zich moeten buigen over de procedures tot geldigverklaring van opzeggingen, reeds voldoende mogelijkheden biedt. Dit artikel verplicht de magistraten immers te beoordelen «... of de opzeggingsredenen ernstig en gegrond zijn en met name of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als opzeggingsredenen bekend gemaakte voornemens ten uitvoer zal brengen».

Hij is van mening dat niet kan worden beweerd dat er sprake is van een schijnhandeling indien *in concreto* blijkt dat de eigenaar-verpachter die kiest voor de exploitatie in vennootschapsvorm geenszins voornemens is dat bedrijf persoonlijk te exploiteren en niet van plan is de juridische en fiscale gevolgen daarvan te dragen.

Ce sentiment d'injustice est plus exacerbé encore lorsque l'on constate que le rendement des terres ainsi exploitées est en moyenne de 100 à 200 % plus élevé que le montant du fermage légal fixé par la loi, alors que le propriétaire doit en outre supporter seul le précompte immobilier, la globalisation à l'IPP et les droits de succession sur ces terres.

Le législateur commercial l'a bien compris en libéralisant les loyers, mais surtout en prévoyant un terme automatique au bail.

Les opposants à notre réflexion prétendront que cet équilibre est rencontré dans le cadre du bail de carrière ou du bail de plus de 27 ans qui permettent effectivement aux propriétaires bailleurs de reprendre l'exploitation de leurs biens ou de les vendre.

Néanmoins, la pratique journalière de la loi, notamment depuis la réforme de 1988, démontre que les preneurs à ferme, conscients de la protection qui leur est accordée, refusent quasi systématiquement de contracter des baux de ce type, alors que les propriétaires bailleurs ont saisi l'intérêt et l'opportunité de ces conventions.

Le SNP est convaincu que le meilleur moyen de rendre effectivement la terre aux véritables agriculteurs, gros ou petits, et d'éviter le recours à des stratagèmes juridiques qui parfois révèlent effectivement une forme de détournement de la loi actuelle, passera par l'introduction d'un terme automatique du bail, par exemple après 30 ans d'exploitation par le même preneur.

Quant aux modifications proposées

La proposition de loi stigmatise les mécanismes juridiques qui seraient constitutifs d'un détournement de la loi sur le bail à ferme.

Le SNP considère que le texte actuel de la loi offre déjà des armes suffisantes aux magistrats saisis de procédures en validation de congés par le biais de l'article 12.6 de la loi sur le bail à ferme qui impose aux magistrats d'apprécier «... si les motifs du congé sont sérieux et fondés et notamment s'il appert des circonstances de la cause que le bailleur mettra en exécution les intentions énoncées comme motifs de congés».

Il estime que l'on ne pourra prétendre à simulation que si réellement, *in concreto*, il apparaît que le propriétaire bailleur, qui opte pour l'exploitation en société, n'a effectivement pas l'intention de s'investir personnellement dans cette entreprise et n'en assume pas les conséquences juridiques et fiscales.

Men kan dus noch theoretisch, noch systematisch beweren dat er sprake is van een schijnhandeling wanneer de eigenaar-verpachter een niet geveinsd middel gebruikt en kiest voor een juridisch instrument waarvan hij alle (sociale, fiscale, boekhoudkundige, ...) gevolgen aanvaardt.

Wanneer de pachter aldus de echtheid en de ernst van de opzegging betwist en beweert dat de oprichting van de vennootschap enkel tot doel heeft een persoon die aan de wettelijke voorwaarden voldoet te vervangen door de aangewezen zaakvoerder, kan de rechter een persoonlijke verschijning bevelen van de leiding, van de meerderheidsaandeelhouders, van de pachter in aanwezigheid van een deskundige-landbouwkundige ingenieur.

a) Wijziging van artikel 9, derde lid

De motivering van dit punt van het voorstel zoals verwoord in de toelichting lijkt ons juridisch niet te kloppen.

De vestiging van een vruchtgebruik ten voordele van een vennootschap om de pachtwet te omzeilen en de betekening van een opzegging door die vennootschap mogelijk te maken is immers nu al uitgesloten in het kader van de huidige pachtwetgeving, die in verband gebracht wordt met artikel 619 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit artikel bepaalt dat «vruchtgebruik dat aan andere dan aan bijzondere personen wordt verleend, slechts 30 jaren duurt».

Vruchtgebruik dat aldus aan een vennootschap wordt verleend, ongeacht de vorm en de duur ervan, geeft die vruchtgebruiker niet het recht een opzegging te doen met het oog op persoonlijke exploitatie aangezien zijn vruchtgebruik gevestigd is onder de levenden en ... voor een bepaalde tijd (artikel 9, derde lid).

Bij de hervorming van 1988 kon de opzegging voor persoonlijke exploitatie door een vruchtgebruiker wiens recht gevestigd was onder de levenden en voor een bepaalde tijd, (wat inderdaad de deur openzette voor een omzeiling van de wet), nog worden verboden. Vandaag zijn wij van oordeel dat het niet geoorloofd is om systematisch en automatisch de opzegging te verbieden in het kader van het vruchtgebruik voor onbepaalde tijd.

In geval van een vruchtgebruik dat gevestigd is onder levenden voor een onbepaalde tijd kan men immers niet beweren dat hier van een schijnhandeling sprake is aangezien de blote eigenaar de gevolgen van zijn daden draagt door af te zien van het gebruik van zijn goed gedurende het leven van de vruchtgebruiker.

Men kan hier dus niet beweren dat de wet wordt omzeild. Er wordt alleen gebruik gemaakt van een middel waarbij een beroep wordt gedaan op een

On ne peut donc prétendre de manière théorique et systématique à la simulation lorsque le propriétaire bailleur a créé un moyen non simulé, en recourant à une institution juridique dont il accepte toutes les conséquences (sociales, fiscales, comptables, ...).

Ainsi, lorsque le preneur conteste la réalité et le sérieux du congé, et qu'il affirme que la constitution de la société a pour unique but de tenter de substituer en la personne du gérant désigné, une personne réunissant les conditions légales pour l'évincer, le juge pourra ordonner une comparution personnelle de l'organe dirigeant, des actionnaires majoritaires, du preneur en présence d'un expert ingénieur agronome.

a) Modification de l'article 9, alinéa 3

La motivation de la proposition sur ce point, telle qu'exprimée dans ses développements, nous paraît juridiquement inexacte.

En effet, le recours à la création d'un usufruit au profit d'une société pour détourner la loi sur le bail à ferme et permettre la notification d'un congé par cette société est déjà impossible dans le cadre de la législation actuelle du bail à ferme rapprochée de l'article 619 du Code civil.

Cet article précise que «l'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers, ne dure que 30 ans».

Ainsi, l'usufruit accordé à une société, quelle que soit sa forme et sa durée, ne permettra pas à cet usufruitier de donner congé en vue d'une exploitation personnelle puisque son usufruit est constitué entre vifs et ... pour une période déterminée (article 9, alinéa 3).

D'autre part, s'il était légitime lors de la réforme de 1988, d'interdire le congé pour exploitation personnelle par un usufruitier dont le droit avait été constitué entre vifs et pour une période déterminée (ce qui constituait effectivement une porte ouverte au détournement de la loi) nous considérons qu'il est illégitime d'interdire de manière systématique et automatique le congé dans le cadre de l'usufruit à durée indéterminée.

En effet, dans l'hypothèse d'un usufruit constitué entre vifs pour une durée indéterminée, on ne peut prétendre à une simulation puisque le nu-propriétaire assume les conséquences de ses actes en renonçant à l'usage de son bien durant toute la vie de l'usufruitier.

Ici encore, on ne pourra prétendre à un détournement de la loi mais à un moyen non dissimulé, qui recourt à une institution juridique parfaitement

perfect legaal juridisch instrument waarvan de partijen de zware gevolgen aanvaarden.

b) Wijziging van artikel 12, 6^o, tweede lid

Dit wetsvoorstel straft de eigenaar-verpachter die door de oprichting van een vennootschap reëel en ernstig van plan is om ofwel zelf landbouwer te worden, ofwel de beroepsactiviteit door een familielid te laten uitoefenen.

Men moet toegeven dat indien de vennootschapsvorm het mogelijk maakt om op middellange termijn en op een echt professionele wijze, een productie-eenheid te creëren op familiale goederen, zulks alleen maar kan worden aangemoedigd.

Opmerkingen van de leden

De heer Happart merkt op dat nauwelijks 30 % van de landbouwers eigenaar zijn van hun goederen. De investeringen die de landbouwers moeten doen, kosten handenvol geld. De periode tijdens welke zij moeten kunnen werken, moet dus voldoende lang zijn.

Het kan uiteraard vervelend zijn voor de eigenaar dat de pachtovereenkomst elke financiële speculatie verhindert. Uiteraard blijft hij wel vrij zijn goed te verkopen.

Met betrekking tot de fiscaliteit, zou men ook rekening kunnen houden met het feit dat de eigenaar kan genieten van een meerwaarde die door de landbouwer aan zijn goed wordt aangebracht, zonder dat hijzelf daarvoor iets dient te ondernemen. De belastingen vormen niet echt een probleem voor de eigenaar, aangezien men benevens de pacht die hij ontvangt ook de meerwaarde aangebracht door het werk van de landbouwer in beschouwing zou kunnen nemen.

Spreker meent eveneens dat er een onderscheid dient te worden gemaakt tussen vruchtgebruik en grondspeculatie. Men moet rekening houden met het feit dat de regels inzake subsidies en quota, bij de wetwijziging in 1988, niet dezelfde waren als nu. De eigenaar kan zijn eigendom winstgevend maken door het maximum te halen uit de premies.

De argumenten die door het eigenaarssyndicaat naar voor werden gebracht zijn gebaseerd op een kortetermijnvisie en houden niet geheel rekening met de eigenheid en de roeping van de landbouwer. Het is belangrijk dat de landbouwer zijn investering kan benutten en kan leven van zijn roeping om de bevolking te voorzien van voedsel.

De heer Lejeune meent dat men de eigenaar niet recht tegenover de landbouwer moet stellen. Men moet de mogelijkheid geven aan een eigenaar ook landbouwer te zijn. De wet bepaalt trouwens dat de

légale, dont les parties acceptent les lourdes conséquences.

b) Modification de l'article 12, 6^o, alinéa 2

Cette proposition de loi sanctionne le propriétaire bailleur qui, par la forme sociétaire, envisage réellement et sincèrement de, soit devenir agriculteur lui-même, soit de promouvoir une activité professionnelle dans le chef d'un membre de sa famille.

On doit admettre que si la forme sociétaire permet de créer dans le moyen terme une unité de production sur des biens familiaux de façon réellement professionnelle. On ne peut que l'encourager.

Observations des commissaires

M. Happart fait remarquer qu'à peine 30 % des agriculteurs sont propriétaires de leurs biens. Par ailleurs, les investissements que font les agriculteurs sont très coûteux. La période pendant laquelle ils doivent pouvoir travailler doit donc être suffisamment longue.

Le fait que le bail à ferme empêche toute spéculation financière peut évidemment être embarrassant pour le propriétaire, même si celui-ci reste libre de vendre son bien.

En ce qui concerne la fiscalité, on pourrait aussi tenir compte du fait que le propriétaire peut bénéficier d'une plus-value que l'agriculteur apporte à son bien, sans qu'il doive prendre lui-même la moindre initiative. Les impôts ne posent pas vraiment problème au propriétaire, étant donné qu'outre le loyer qu'il reçoit, on pourrait aussi prendre en considération la plus-value apportée par le travail de l'agriculteur.

L'intervenant estime par ailleurs qu'il convient de faire une distinction entre usufruit et spéculation foncière. On doit tenir compte du fait que, lors de la modification de la loi en 1998, les règles en matière de subventions et de quotas n'étaient pas les mêmes qu'aujourd'hui. Le propriétaire peut rentabiliser son bien en tirant le plus grand parti possible des primes.

Les arguments qui ont été avancés par le syndicat des propriétaires reposent sur une vision à court terme et ne tiennent pas suffisamment compte de la spécificité et de la vocation du métier d'agriculteur. Il importe, pour l'agriculteur, qu'il puisse rentabiliser son investissement et qu'il puisse vivre de sa vocation qui consiste à nourrir la population.

M. Lejeune estime qu'il faut se garder de mettre face à face le propriétaire et l'agriculteur. On doit permettre à un propriétaire d'être aussi agriculteur. La loi prévoit d'ailleurs que le propriétaire qui

eigenaar die zijn goed terugneemt voor persoonlijke bezetting, ook effectief een persoonlijke activiteit moet kunnen bewijzen gedurende 9 jaar.

De heer Happart antwoordt dat zijn wetsvoorstel enkel de gevallen viseert waarbij de eigenaar zijn goed terugneemt en een vennootschap opricht, met als enige doeleinde het winstbejag, onder meer door het opstrijken van subsidies. De pachtwet wordt hierdoor omzeild.

De heer Lejeune erkent dat deze praktijken inderdaad niet aanvaardbaar zijn. Indien men echter een algemeen verbod instelt, sanctioneert men ook de eigenaars die effectief zelf een landbouwactiviteit willen uitoefenen, ook al gebeurt dit in vennootschapsvorm, bijvoorbeeld om fiscale redenen.

II.1.B. Uiteenzetting door de heer Discry

De heer Discry heeft de indruk dat het wetsvoorstel bepaalde manoeuvres poogt te beletten die ertoe strekken de wet te omzeilen. Sommige eigenaars proberen op indirecte wijze een doel te bereiken dat zij rechtstreeks niet kunnen bereiken omdat de wet het hun verbiedt.

De te wijzigen bepalingen betreffen de beëindiging van de pacht wegens het voornemen van de eigenaar het verpachte goed zelf te exploiteren. Deze mogelijkheid die aan de eigenaar wordt geboden, wordt op zich niet in vraag gesteld.

Wel wil het voorstel voorkomen dat een vruchtgebruik wordt gevestigd ten voordele van een natuurlijk of rechtspersoon teneinde de pacht te beëindigen. Het vruchtgebruik verleent de vruchtgebruiker het recht bepaalde onderdelen van het eigendomsrecht uit te oefenen, zoals het recht om de zaak te gebruiken. Aldus heeft de vruchtgebruiker het recht om een einde te maken aan de pacht. Als de eigenaar niet voldoet aan de wettelijke vereisten volstaat het dat hij een vruchtgebruik verleent aan een ander persoon die daaraan wel voldoet. De vruchtgebruiker kan dan een einde maken aan de pacht en de eigenaar krijgt de zaak terug in volle eigendom als het vruchtgebruik afloopt. De bepalingen betreffende de opzegging wegens persoonlijke exploitatie worden hierdoor omzeild.

Bovendien valt de verhouding tussen de vruchtgebruiker en de verpachter niet meer onder de bepalingen van de pachtwet. Het vruchtgebruik is een zakelijk recht en de verpachter kan aan de vruchtgebruiker zeer strenge verplichtingen opleggen. De wetgever is reeds opgetreden tegen dit misbruik door te stellen dat de opzegging voor persoonlijke exploitatie niet als reden kan worden aangevoerd door de titularis van een vruchtgebruik gevestigd onder de levenden

reprend son bien pour l'occuper personnellement, doit aussi pouvoir attester effectivement qu'il a exercé une activité personnelle pendant 9 ans.

M. Happart répond que sa proposition de loi ne vise que les cas dans lesquels le propriétaire reprend son bien et crée une société dans le seul but d'engranger des bénéfices, notamment en encaissant des subventions. C'est une manière de contourner la loi sur le bail à ferme.

M. Lejeune reconnaît que de telles pratiques sont effectivement inacceptables. Néanmoins, en instaurant une interdiction générale, on pénalise aussi les propriétaires qui souhaitent exercer effectivement eux-mêmes une activité agricole et qui optent pour la forme sociétaire, notamment pour des motifs d'ordre fiscal.

II.1.B. Exposé de M. Discry

M. Discry a l'impression que la proposition de loi tend à empêcher certaines manoeuvres visant à contourner la loi. Certains propriétaires tentent d'atteindre, par des chemins détournés, un but qu'ils ne peuvent pas atteindre directement, parce que la loi les en empêche.

Les dispositions à modifier concernent la cessation du bail en raison de l'intention du propriétaire d'exploiter personnellement le bien donné en location. Cette faculté que l'on offre au propriétaire n'est pas remise en question en tant que telle.

Cependant, la proposition vise à empêcher la constitution d'un usufruit au profit d'une personne physique ou morale en vue de mettre fin au bail à ferme. L'usufruit confère à l'usufruitier le droit d'exercer certaines prérogatives du droit de propriété, comme le droit d'user de la chose. C'est ainsi que l'usufruitier a le droit de mettre fin au bail. Si le propriétaire ne remplit pas les conditions légales, il suffit qu'il octroie un usufruit à une tierce personne qui les remplit. L'usufruitier peut alors renoncer au bail, ce qui permet au propriétaire de récupérer le bien en question en pleine propriété au moment où l'usufruit prend fin. De la sorte, il tourne les dispositions relatives au motif de congé en vue de l'exploitation personnelle.

De plus, le rapport entre l'usufruitier et le bailleur n'est plus régi par les dispositions de la loi sur le bail à ferme. L'usufruit est un droit réel et le bailleur peut imposer des obligations très sévères à l'usufruitier. Le législateur a déjà réagi à cet abus en disposant 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 (article 9, alinéa 3). En théo-

door de wil van de mens en voor bepaalde tijd (artikel 9, derde lid). Er kunnen dus in theorie enkel nog problemen ontstaan bij een vruchtgebruik gevestigd voor bepaalde tijd.

Spreker maakt zich weinig ongerust over de mogelijke misbruiken tussen natuurlijke personen. Een zakelijk recht kost veel geld. Anders is het gesteld met vruchtgebruik ten voordele van een rechtspersoon. De ervaring toont aan dat het vruchtgebruik gevestigd ten voordele van een rechtspersoon, zelfs voor onbepaalde tijd, nog steeds de mogelijkheid biedt om de wet, meer bepaald het begrip « persoonlijke exploitatie », te omzeilen.

De heer Lejeune meent dat een vennootschap geen vruchtgebruik kan krijgen voor onbepaalde duur. Hij verwijst naar artikel 619 van het Burgerlijk Wetboek dat bepaalt dat vruchtgebruik dat aan een rechtspersoon wordt toegekend, slechts dertig jaren duurt.

De heer Discry stemt niet in met deze zienswijze en interpretatie van artikel 619. Artikel 619 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt enkel dat een vruchtgebruik waarvoor geen termijn is bepaald minstens 30 jaar moet bedragen.

Het voorstel wil verder voorkomen dat vennootschappen worden opgericht met als enig doel de regels inzake pacht te omzeilen. Daarom moet ook artikel 12.6 van de wet worden gewijzigd. Artikel 9 bepaalt dat, in geval van opzegging door een personenvennootschap om redenen van persoonlijke exploitatie, 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.

Het concept « daadwerkelijke arbeid » is niet geheel duidelijk. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de zaakvoerder daadwerkelijk aan de exploitatie moet deelnemen. Er wordt gewag gemaakt van 50% van de tijd in het bedrijf te werken.

Artikel 9 stelt de zaakvoerders gelijk met natuurlijke personen. De zaakvoerders moeten beantwoorden aan de vereisten om de opzegging te kunnen doen voor persoonlijke exploitatie, vastgesteld voor landbouwondernemers-natuurlijke personen. Aldus zou men zaakvoerders uitdrukkelijk moeten vermelden in artikel 12.6. Ook voor hen moet de landbouwactiviteit die zij binnen de vennootschap uitvoeren, het overwegend deel van hun beroepsactiviteit uitmaken. Anders is er een incoherentie en een discriminatie, die zou kunnen worden aangevochten voor het Arbitragehof. Eigenlijk is de aanpassing van artikel 12.6. veeleer van interpretatieve aard, dan van wijzigende aard. Verschillende vonnissen gingen trouwens in dezelfde richting (zie Marche en Doornik, 18 december 2001).

rie, seul un usufruit constitué pour une période déterminée est donc encore susceptible de poser problème.

L'intervenant ne se fait pas beaucoup de soucis à propos d'éventuels abus entre personnes physiques. Un droit réel nécessite d'importants moyens financiers. Il s'en fait par contre à propos de l'usufruit au profit d'une personne morale. L'expérience révèle que l'usufruit constitué au profit d'une personne morale, même pour une durée indéterminée, permet encore de tourner la loi et, en particulier, la notion d'« exploitation personnelle ».

M. Lejeune est d'avis qu'une société ne peut pas recueillir un usufruit pour une période indéterminée. Il renvoie à l'article 619 du Code civil, qui impose que tout usufruit à une personne morale est limité à trente ans maximum.

M. Discry partage cette analyse et cette interprétation de l'article 619. L'article 619 du Code civil se borne à disposer que la durée minimale d'un usufruit pour lequel aucun délai n'a été fixé est de trente ans.

La proposition vise en outre à éviter la constitution de sociétés ayant pour seul objet d'éviter les prescriptions sur le bail à ferme. Voilà pourquoi il convient aussi de modifier l'article 12.6 de la loi. L'article 9 dispose qu'en cas de congé donné par une société de personnes au motif d'exploitation personnelle, 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.

La notion de « travail réel » est trop vague. Il ressort des travaux parlementaires que le gérant doit participer réellement à l'exploitation. Cela signifie travailler pendant 50% de son temps dans l'entreprise.

L'article 9 assimile les gérants aux personnes physiques. Il impose à ces gérants de remplir les conditions requises pour invoquer le congé en vue de l'exploitation personnelle prévues pour les exploitants agricoles-personnes physiques. Il serait donc nécessaire de viser explicitement ces mêmes gérants de société à l'article 12.6. 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. Faute de quoi, il y aurait une incohérence et une discrimination susceptibles d'être attaquées devant la Cour d'arbitrage. En fait, l'adaptation de l'article 12.6. est davantage de nature interprétative que de nature modificative. Plusieurs jugements sont d'ailleurs allés dans le même sens (voir Marche et Tournai, 18 décembre 2001).

II.1.C. Uiteenzetting door de heer Gotzen

De pachtwetgeving heeft sedert haar ontstaan in 1929 gepoogd een billijk evenwicht te vinden tussen de gerechtigde belangen van eigenaars en gebruikers. Voor de landbouw is de pachtwet een essentieel gegeven en een sociaal-economische verworvenheid, zeker gelet op de grote nood aan grond die de moderne landbouw kenmerkt. Deze trend wordt structureel versterkt door de evolutie naar meer grondgebonden en duurzame landbouw, waarvoor de landbouwpolitiek in Europa en in ons land opteert.

De Boerenbond beklemtoont dan ook het belang van een goed evenwicht tussen de rechten en plichten van verpachters en pachters. Zeker voor de pachters, die in ons land dikwijls grote delen van hun bedrijf in pacht hebben, is een goede verstandhouding in een langdurige relatie met de grondeigenaar essentieel.

De pachtwet van 1969 werd in 1988 grondig herwerkt gedurende zeven jaar; de Senaat heeft hierbij traditiegetrouw veel en grondig studiewerk geleverd. Het resultaat is een wet die na veertien jaar toepassing *in globo* voldoening schenkt.

Hier en daar zijn natuurlijk verfijningen mogelijk op basis van de ervaring. Zo is het voorliggende wetsvoorstel een verdere uitwerking van de idee dat de technieken van vruchtgebruik en vennootschap niet oneigenlijk mogen gebruikt worden om pachters van hun pachtgronden te beroven tegen de geest van de pachtwet in.

Het wetsvoorstel kan gesteund worden aangezien het een verdere uitwerking inhoudt van de grote evenwichten zoals unaniem uitgewerkt in de parlementaire bespreking van de jaren 1981-1988. De Boerenbond kan zich dan ook scharen achter het ingediende voorstel dat de pachtzekerheid verhoogt zonder de gerechtvaardigde belangen van de eigenaars enigszins in het gedrang te brengen.

Het wetsvoorstel omvat twee kleine aanpassingen aan artikel 9 en 12 van de pachtwet.

Bij artikel 9, dat preciseringen inhoudt bij de opzegmogelijkheden voor eigen gebruik, werd in 1988 reeds uitdrukkelijk vermeld dat de titularis van een contractueel tijdelijk vruchtgebruik geen opzeg kan geven, omdat dit natuurlijk toelaat vrij gemakkelijk via een stroman de pachter van zijn grond te krijgen. (zie R. Gotzen, *De Belgische pachtwetgeving*, Kluwer, Antwerpen, 1997, blz. 191; Renier, V. en Renier P., en andere, «Le bail à ferme», in *Rép. Not.*, VIII, Larcier, Brussel, 1992, blz. 247.). Het wetsvoorstel brengt nu een lichte uitbreiding van deze regel door alle contractuele vruchtgebruiken onder de levenden te viseren, dus ook contracten voor onbe-

II.1.C. Exposé de M. Gotzen

Depuis la création, en 1929, de la législation sur le bail à ferme, on s'est toujours efforcé de chercher un juste équilibre entre les intérêts légitimes des propriétaires et des preneurs. Pour le secteur agricole, la loi sur le bail à ferme est un élément essentiel et un acquis socio-économique, surtout si l'on considère le besoin considérable en terres qui caractérise l'agriculture moderne. Cette tendance est renforcée structurellement par l'évolution vers une agriculture durable et davantage liée au sol, laquelle constitue la voie choisie par l'Europe et notre pays en matière de politique agricole.

Le *Boerenbond* souligne dès lors l'importance d'un bon équilibre entre les droits et les obligations des bailleurs et des preneurs. Une bonne entente, dans une relation durable avec le propriétaire foncier, est essentielle pour les preneurs, qui, dans notre pays, sont souvent locataires de grandes parties de leur exploitation.

La loi sur le bail à ferme de 1969 a été remaniée en profondeur en 1988, après sept ans de travaux. Égal à lui-même, le Sénat a fourni à l'époque un travail d'étude vaste et approfondi, aboutissant à une loi qui, après quatorze années d'application, donne globalement satisfaction.

Il est évidemment possible de l'affiner çà et là au vu de l'expérience. C'est le cas de la proposition de loi à l'examen, qui procède de l'idée que les techniques de l'usufruit et de la constitution de société ne peuvent être utilisées abusivement pour, en violation de l'esprit de la loi sur le bail à ferme, dépouiller les preneurs des terres qu'ils louent.

La proposition de loi mérite d'être soutenue dans la mesure où elle tend à confirmer les grands équilibres qui ont été unanimement définis à l'issue de la discussion parlementaire des années 1981-1988. Le *Boerenbond* peut dès lors se rallier à la proposition de loi déposée en tant qu'elle renforce la sécurité juridique du bail à ferme sans nuire aucunement aux intérêts légitimes des propriétaires.

La proposition de loi apporte deux légères modifications aux articles 9 et 12 de la loi sur le bail à ferme.

À l'article 9, qui précise les modalités du congé en vue de l'exploitation personnelle, on a ajouté expressément, dès 1988, que le titulaire d'un usufruit temporaire contractuel ne peut l'invoquer parce que cela aurait évidemment permis de priver assez facilement le preneur de sa terre par l'entremise d'un homme de paille (voir R. Gotzen, «*De Belgische pachtwetgeving*», Kluwer, Anvers, 1997, p. 191; Renier, V. et Renier P., *et al.*, «Le bail à ferme», in *Rép. Not.*, VIII, Larcier, Bruxelles, 1992, p. 247). La proposition de loi élargit quelque peu cette règle en l'étendant à tous les usufruits constitués entre vifs, y compris donc pour une durée indéterminée, mais auxquels les

paalde duur, maar waar partijen contractueel op ieder ogenblik een einde kunnen aan maken.

Dat hierbij wetsomzeilingen mogelijk zijn, is duidelijk, zeker wanneer de titularis van het vruchtgebruik een vennootschap is die autonoom kan beslissen haar bestaan te beëindigen en dit in vlottere omstandigheden kan volbrengen dan een fysiek persoon. Blijven dus mogelijk alle opzeggingen door titularissen van vruchtgebruiken die testamentair of wettelijk bepaald zijn, zodat de rechten van echtgenoten en erfgenamen op geen enkele wijze in het gedrang komen.

Bij artikel 12 gaat men verder in op opzeggingen door vennootschappen. Vennootschappen zijn een goede zaak in de moderne landbouw. Zij kunnen echter misbruikt worden enkel en alleen om gronden los te weken uit de pachtwet; het gevaar van industriële uitbating door mega-bedrijven van duizenden hectaren is hierdoor mogelijk. De pachtwet van 1988 heeft hiervoor reeds beperkingen ingebouwd in artikelen 9 en 12; de zaakvoerder moet namelijk effectief werken in het landbouwbedrijf en bij een pachter in hoofdberoep wordt hetzelfde verwacht van de opzeggende persoon (R. Gotzen, *o.c.*, blz. 191-195; V. Renier en P. Renier, *o.c.*, blz. 251-252).

Het wetsvoorstel verfijnt de wetsbepalingen van de wet van 1988 wanneer de pachter in hoofdberoep pachter is. Thans voorziet de wet dat de vennootschap in hoofdberoep aan landbouw moet doen, maar niet de zaakvoerder die weliswaar een daadwerkelijke en regelmatige arbeid in het landbouwbedrijf moet volbrengen, maar hij moet hiervan geen hoofdberoep maken. De voorgestelde tekst voorziet nu uitdrukkelijk dat de ook de zaakvoerder in hoofdberoep het landbouwbedrijf moet uitbaten. Het betreft een logisch verfijnen van de ideeën zoals besproken in de parlementaire discussie 1981-1988.

De heer Gotzen besluit dat hij het wetsvoorstel volkomen kan steunen.

II.1.D. Gedachtewisseling

De heer Dubié onderstreept het belang een evenwicht te vinden tussen de rechten van de eigenaar en de rechten van de pachter.

De heer Steverlynck meent te begrijpen uit de uiteenzettingen dat het voorliggende wetsvoorstel geen wijziging aanbrengt, maar veeleer een verfijning is van de principes die reeds waren opgenomen in de wet van 1988. Bovendien worden enkele mogelijke achterpoortjes gesloten, zonder dat nieuwe rechten worden toegekend. Is dit inderdaad zo?

parties peuvent contractuellement mettre fin à tout moment.

Il est clair qu'un tel régime permet de contourner la loi, surtout lorsque le titulaire de l'usufruit est une société qui peut décider en toute autonomie de mettre fin à son existence, et ce plus aisément que ne pourrait le faire une personne physique. Restent donc possibles tous les renoms donnés par des titulaires d'usufruits testamentaires ou légaux, de sorte que les droits des conjoints et héritiers ne sont aucunement compromis.

L'article 12, concerne les renoms donnés par des sociétés. Les sociétés sont bénéfiques à l'agriculture moderne. Elles peuvent être toutefois utilisées abusivement dans le seul et unique but de soustraire des terres à l'application de la loi sur le bail à ferme; le danger d'une exploitation industrielle par des super-entreprises s'étendant sur des milliers d'hectares est donc bien réel. La loi de 1988 sur le bail à ferme a déjà introduit des restrictions en la matière aux articles 9 et 12; le gérant doit travailler effectivement dans l'entreprise agricole et la même condition est exigée de la personne qui donne congé à un preneur exerçant la profession agricole à titre principal (R. Gotzen, *o.c.*, pp. 191-195; V. Renier et P. Renier, *o.c.*, pp. 251-252).

La proposition de loi affine les dispositions légales de 1988 lorsque le preneur exerce la profession à titre principal. Actuellement, la loi prévoit que la société doit exercer l'activité agricole à titre principal, mais pas le gérant qui, s'il doit certes exercer un travail effectif et régulier dans l'entreprise agricole, ne doit pas le faire à titre principal. Le texte proposé prévoit à présent expressément que le gérant doit lui aussi exploiter l'entreprise agricole à titre d'activité principale. Cette précision est le corollaire logique des idées qui ont été exposées à l'occasion de la discussion parlementaire de 1981 à 1988.

M. Gotzen conclut qu'il soutient sans réserve la proposition de loi.

II.1.D. Échange de vues

M. Dubié souligne qu'il est important de trouver un équilibre entre les droits du propriétaire et ceux du preneur.

M. Steverlynck pense pouvoir conclure des exposés que la proposition de loi à l'examen ne modifie pas, mais affine plutôt les principes déjà repris dans la loi de 1988. Par ailleurs, la proposition ferme quelques échappatoires possibles, sans accorder de nouveaux droits. Son analyse est-elle exacte?

De heer Discry bevestigt dat dit wetsvoorstel tracht verfijningen aan te brengen om misbruiken en kunstgrepen te voorkomen, met vruchtgebruik of landbouwvennootschappen met zaakvoerders die hun beroepsactiviteit niet overwegend in die vennootschappen uitoefenen.

*
* *

De heer de Clippele stipt aan dat de hoorzittingen eens te meer hebben aangetoond dat de pachtwet een zeer delicate materie is en dat bij elke wijziging ervan moet worden gewaakt over het behoud van het evenwicht tussen pachter en verpachter. Men moet zich bewust zijn van het feit dat de markt van de landbouwgronden en de pachtovereenkomsten behoorlijk is ontwricht en niet transparant is.

Het wetsvoorstel betreft het geval waarbij de verpachter een vennootschap is en opzeg geeft aan de pachter-landbouwer. Spreker wenst dat men ook het geval insluit waarbij de pachter een vennootschap is. Inderdaad rijst dan het probleem dat de pachtovereenkomst nooit eindigt, aangezien bij stopzetting of overlijden van de zaakvoerder, de aandelen kunnen worden overgedragen, waardoor de pacht eindelijk blijft voortbestaan. Bovendien is de verpachter vaak niet op de hoogte dat zijn pachter de vorm van een handelsvennootschap heeft aangenomen. Men is vaak geconfronteerd met eigenaars die *de facto* te doen krijgen met een pachtovereenkomst.

De heer de Clippele dient een amendement in (stuk Senaat, nr. 2-401/2, amendement nr. 1), dat het wetsvoorstel aanvult met een nieuw artikel 4.

De heer Happart onderstreept dat de pachtovereenkomst van lange duur moet zijn, omdat de investeringen van de landbouwer in kostprijs zeer hoog oplopen. Tevens merkt spreker op dat de pachtovereenkomst inhoudt dat de pachter in hoofdzaak een landbouwactiviteit uitoefent; men heeft dus weinig te maken met pachtovereenkomsten *de facto*.

Indien men wil tegemoetkomen aan de verzuchtingen van de heer de Clippele, moet bovendien een onderscheid worden gemaakt tussen de ware handelsvennootschappen en pakweg de CV of de eenpersoonsvennootschap. De landbouwers gebruiken immers vaak deze laatste vennootschapsvorm om fiscale en boekhoudkundige redenen, en om hun persoonlijke goederen te beschermen. De wet laat dit perfect toe.

De heer de Clippele trekt zijn amendement nr. 1 in en dient amendement nr. 2 in dat het nieuwe artikel 4 herformuleert.

Dit amendement strekt ertoe de verpachter de mogelijkheid te bieden de pachter op te zeggen na 30 jaar pachtijd wanneer die de vorm heeft aangenomen van een handelsvennootschap; overeenkomstig artikel 2 van de wet op de handelsvennootschappen vallen de landbouwvennootschappen hier niet onder.

M. Discry confirme que la proposition de loi à l'examen tend à apporter une mise au point afin d'éviter des abus et des constructions artificielles, par le biais de l'usufruit ou de sociétés agricoles avec des gérants qui n'ont pas une activité prépondérante dans ces sociétés.

*
* *

M. de Clippele note que les auditions ont montré une fois de plus que la législation sur le bail à ferme est une matière très délicate et qu'il faut veiller, chaque fois que l'on envisage de la modifier, à maintenir l'équilibre entre le preneur et le bailleur. Il faut savoir que le marché des terres agricoles et des baux à ferme est particulièrement désorganisé et qu'il manque de transparence.

La proposition de loi concerne l'hypothèse dans laquelle le bailleur est une société et donne congé au preneur-agriculteur. L'intervenant souhaite que l'on prenne aussi en considération le cas dans lequel le preneur est une société. Dans ce cas le bail à ferme risque en effet de ne jamais prendre fin, puisqu'en cas de cessation ou de décès du gérant, les actions peuvent être cédées, ce qui entraîne la pérennité du bail. Par ailleurs, le bailleur ignore bien souvent que le preneur a revêtu la forme d'une société commerciale. Il arrive souvent que des propriétaires soient confrontés *de facto* à un bail à ferme.

M. de Clippele dépose un amendement (doc. Sénat, n° 2-401/2, amendement n° 1) qui tend à compléter la proposition de loi par un article 4 nouveau.

M. Happart souligne que le bail à ferme doit être de longue durée, parce que le coût des investissements de l'agriculteur est très élevé. L'intervenant fait aussi remarquer que le bail à ferme suppose que le preneur exerce une activité agricole à titre principal; il est donc rare que l'on ait affaire à des baux *de facto*.

Si l'on veut répondre aux aspirations de M. de Clippele, il faut faire une distinction en outre entre les véritables sociétés commerciales et les SC ou les sociétés d'une personne. Les agriculteurs optent en effet souvent pour cette dernière forme de société, et ce, pour des motifs fiscaux et comptables, mais aussi pour protéger leurs biens personnels. C'est parfaitement autorisé par la loi.

M. de Clippele retire son amendement n° 1 et dépose l'amendement n° 2 qui vise à reformuler l'article 4 nouveau.

Cet amendement vise donc à permettre au bailleur de donner congé au preneur après 30 ans d'occupation, lorsque le preneur a pris la forme d'une société commerciale; aux termes de l'article 2 de la loi sur les sociétés commerciales, les sociétés agricoles ne tombent pas dans le champ d'application de ladite loi.

De indiener meent hierdoor tegemoet te komen aan de bezwaren van de indiener van het voorstel.

De heer Happart meent dat deze piste enige reflectie en een debat met de landbouwers vereist. Het amendement brengt een ingrijpende wijziging aan in de basisprincipes van de pachtwet van 7 november 1988, met betrekking tot duur van de pachtovereenkomst en de opzegging vanwege de verpachter. Hij meent dat de voorgestelde wijziging in ieder geval niet thuishoort in voorliggend voorstel, maar eventueel in een afzonderlijk nieuw wetsvoorstel dient te worden gegoten. Het wetsvoorstel poogt de landbouwer te beschermen tegen multinationale vennootschappen die premies van de Europese Unie proberen op te strijken voor investeringen in de landbouw.

Dit amendement voegt in de huidige wet de mogelijkheid in van een automatische opzegging na 27 jaar.

Dit zijn totaal verschillende doelstellingen. Bovendien vormen de landbouwers die een ware handelsvennootschap oprichten (*gentlemen-farmers*) een ware uitzondering.

De heer de Clippele behoudt zijn standpunt. Het evenwicht tussen pachter en verpachter moet worden behouden. Er zijn meer en meer pachters die de vorm van een grote vennootschap aannemen, waardoor bescherming van de verpachter noodzakelijk blijkt. Een termijn van 30 jaar sluit aan bij de rechtspraak van het Hof van Cassatie en lijkt hem bovendien voldoende om de landbouwer toe te laten zijn gedane investeringen af te schrijven.

Het amendement nr. 2 wordt verworpen met 5 tegen 5 stemmen bij 1 onthouding.

III. EINDSTEMMING

De artikelen 1 tot 3 en het wetsvoorstel in zijn geheel worden aangenomen met 8 stemmen tegen 1 stem bij 1 onthouding.

Het verslag wordt door de 9 aanwezige leden eenparig goedgekeurd.

De rapporteur,
Clotilde NYSSSENS.

De voorzitter,
Josy DUBIÉ.

*
* *

**De door de commissie aangenomen tekst
is dezelfde als de tekst
van het wetsvoorstel
(zie stuk Senaat, nr. 2-401/1 — 1999/2000)**

L'auteur de l'amendement estime avoir ainsi répondu aux objections de l'auteur de la proposition de loi.

M. Happart estime que cette piste nécessite quelque réflexion et appelle une concertation avec les agriculteurs. L'amendement modifie sensiblement les principes de base de la loi du 7 novembre 1988 sur le bail à ferme, pour ce qui est de la durée du bail et du congé donné par le bailleur. Il estime que la modification proposée n'a en tout cas pas sa place dans la proposition de loi à l'examen et qu'il faudrait plutôt la couler dans une proposition de loi distincte. La proposition de loi entend protéger l'agriculteur contre les sociétés multinationales qui tentent de « capter » des primes que l'Union européenne accorde en vue de promouvoir les investissements dans le secteur agricole.

L'amendement introduit dans la loi actuelle la possibilité d'un renom automatique après 27 ans.

Ces objectifs sont totalement différents. De plus, les agriculteurs qui créent une société commerciale à part entière (*gentlemen-farmers*) constituent une véritable exception.

M. de Clippele maintient son point de vue. L'équilibre entre le preneur et le bailleur doit être préservé. Comme de plus en plus les preneurs prennent la forme d'une grosse société, il s'avère indispensable de protéger le bailleur. Il déclare qu'un délai de 30 ans est conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation et il lui semble qu'un tel délai est suffisant pour que l'agriculteur puisse amortir ses investissements.

L'amendement n° 2 est rejeté par 5 voix contre 5 et 1 abstention.

III. VOTE FINAL

Les articles 1^{er} à 3 ainsi que l'ensemble de la proposition de loi sont adoptés par 8 voix contre 1 et 1 abstention.

Le rapport a été approuvé à l'unanimité des 9 membres présents.

La rapporteuse,
Clotilde NYSSSENS.

Le président,
Josy DUBIÉ.

*
* *

**Le texte adopté par la commission
est identique au texte
de la proposition de loi
(voir le doc. Sénat n° 2-401/1 — 1999/2000)**