

Rolnummer 2080
Arrest nr. 4/2002 van 9 januari 2002

ARREST

In zake : de prejudiciële vraag betreffende de artikelen 8, § 1, eerste lid, *in fine*, en 37, § 1, 2°, van de pachtwet van 4 november 1969, zoals gewijzigd bij de wet van 7 november 1988, gesteld door de vrederechter van het kanton Fexhe-Slins.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters M. Melchior en A. Arts, en de rechters L. François, M. Bossuyt, E. De Groot, J.-P. Snappe en E. Derycke, bijgestaan door de griffier L. Potoms, onder voorzitterschap van voorzitter M. Melchior,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag

Bij vonnis van 13 november 2000 in zake Y. de Grady de Horion en anderen tegen J. Lejeune en anderen, waarvan de expeditie ter griffie van het Arbitragehof is ingekomen op 24 november 2000, heeft de vrederechter van het kanton Fexhe-Slins de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schenden de artikelen 8, § 1, eerste lid, *in fine*, en 37, § 1, 2°, van de pachtwet van 4 november 1969, gewijzigd bij de wet van 7 november 1988, de artikelen 10 en 11 van de Belgische Grondwet doordat de verpachter die zijn goederen wenst te laten uitbaten door verwanten in de vierde graad niet de geldigverklaring kan verkrijgen van de opzegging voor persoonlijke exploitatie overeenkomstig artikel 8, § 1, eerste lid, *in fine*, indien vooraf kennis is gegeven van een pachtoverdracht (artikel 35 van de pachtwet) terwijl de verpachter die zijn goederen wil laten exploiteren door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen, de geldigverklaring van de opzegging voor persoonlijke exploitatie zal kunnen verkrijgen, zelfs indien vooraf kennis is gegeven van een pachtoverdracht (artikel 35 van de pachtwet) want hij zal zich geldig daartegen kunnen verzetten (artikel 37, § 1, 2°) ? »

II. De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil

Op 25 mei 1999 heeft de houder van een pachtovereenkomst de verpachters kennisgegeven van een geprivilegieerde pachtoverdracht ten voordele van zijn zoon, op grond van artikel 35 van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen (hierna : de pachtwet). Op 8 oktober 1999 hebben de verpachters de pachter voor de verwijzende rechter gedagvaard om verzet aan te tekenen tegen de overdracht : zij beroepen zich op de opzegging - wegens persoonlijke exploitatie ten voordele van hun nicht en haar echtgenoot - die zij op 11 augustus 1999 hebben gegeven. Bovendien hebben zij op 4 november 1999 de pachter voor dezelfde rechter gedagvaard om die opzegging geldig te laten verklaren.

De rechter stelt vast dat de overdracht en het verzet regelmatig zijn en dat, aangezien de overdracht aan de opzegging is voorafgegaan, het verzet tegen die overdracht, waarvan de geldigheid van die latere opzegging afhangt, dient te worden beoordeeld. Hij merkt op dat de verpachters geen aanvaardbare reden van verzet tegen de overdracht hebben omdat artikel 37, § 1, in tegenstelling tot artikel 8, § 1, dat betrekking heeft op de opzegging, het voornemen van de verpachter om het verpachte goed door een bloedverwant tot de vierde graad te laten exploiteren, niet als reden van verzet beschouwt.

Hij geeft gevolg aan het verzoek van de verpachters die deze bepalingen als discriminerend beschouwen, en beslist om het Hof de bovenvermelde prejudiciële vraag te stellen.

III. De rechtspleging voor het Hof

Bij beschikking van 24 november 2000 heeft de voorzitter in functie de rechters van de zetel aangewezen overeenkomstig de artikelen 58 en 59 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof.

De rechters-verslaggevers hebben geoordeeld dat er geen aanleiding was om artikel 71 of 72 van de organieke wet toe te passen.

Van de verwijzingsbeslissing is kennisgegeven overeenkomstig artikel 77 van de organieke wet bij op 22 december 2000 ter post aangetekende brieven.

Het bij artikel 74 van de organieke wet voorgeschreven bericht is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 13 januari 2001.

Memories zijn ingediend door :

- Y. de Grady de Horion, wonende te 4020 Luik, Quai Marcellis 1, O. Marion, wonende te 4431 Loncin, rue E. Colson, Y. de Grady de Horion, wonende te 3930 Hamont, Bosstraat 31, en O. de Grady de Horion, wonende te 3570 Alken, Rode Poel 1, bij op 5 februari 2001 ter post aangetekende brief;

- J. Lejeune en C. Labye, wonende te 4682 Heure-le-Romain, rue Baronhaie 148, en L. Lejeune, wonende te 4682 Heure-le-Romain, rue Baronhaie 160, bij op 5 februari 2001 ter post aangetekende brief;

- de Ministerraad, Wetstraat 16, 1000 Brussel, bij op 9 februari 2001 ter post aangetekende brief.

Van die memories is kennisgegeven overeenkomstig artikel 89 van de organieke wet bij op 8 maart 2001 ter post aangetekende brieven.

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- Y. de Grady de Horion en anderen, bij op 30 maart 2001 ter post aangetekende brief.

Bij beschikkingen van 22 mei 2001 en 26 september 2001 heeft het Hof de zetel aangevuld respectievelijk met de rechters J.-P. Snappe en E. Derycke.

Bij beschikkingen van 26 april 2001 en 30 oktober 2001 heeft het Hof de termijn waarbinnen het arrest moet worden gewezen, verlengd tot respectievelijk 24 november 2001 en 24 mei 2002.

Bij beschikking van 14 november 2001 heeft het Hof de zaak in gereedheid verklaard en de dag van de terechtzitting bepaald op 5 december 2001.

Van die beschikking is kennisgegeven aan de partijen en hun advocaten bij op 15 november 2001 post aangetekende brieven.

Op de openbare terechtzitting van 5 december 2001 :

- zijn verschenen :

- . Mr. E. Grégoire, advocaat bij de balie te Luik, voor Y. de Grady de Horion en anderen;

- . Mr. J.-M. Discry, advocaat bij de balie te Luik, voor J. Lejeune en anderen;

- . Mr. O. Vanhulst, tevens *loco* Mr. P. Hofströssler, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;

- hebben de rechters-verslaggevers L. François en E. De Groot verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

De rechtspleging is gevoerd overeenkomstig de artikelen 62 en volgende van de organieke wet, die betrekking hebben op het gebruik van de talen voor het Hof.

IV. *In rechte*

- A -

A.1. De verpachters, eisende partijen voor de verwijzende rechter, stellen dat de artikelen 8, § 1, eerste lid, *in fine*, en 37, § 1, 2°, van de pachtwet van 4 november 1969 de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schenden doordat de verpachter aan wie kennis wordt gegeven van een « zogenoemde geprivilegieerde » overdracht (die gegrond is op artikel 35 van de pachtwet, die ten aanzien van de overnemer meer rechten doet ontstaan dan ten aanzien van de overdrager en die door sommige auteurs als juridische heresie wordt beschouwd) zich hiertegen kan verzetten door op grond van de artikelen 8, § 1, en 37, § 1, 2°, van de pachtwet opzegging te geven wegens persoonlijke exploitatie indien hij een echtgenoot, een afstammeling of aangenomen kind heeft, of een afstammeling of aangenomen kind van zijn echtgenoot, of een echtgenoot van een afstammeling of aangenomen kind die aan de wettelijke voorwaarden voldoet om de landbouwgronden persoonlijk te exploiteren, terwijl de verpachter opzegging kan geven aan zijn pachter wegens persoonlijke exploitatie ten voordele van een bloedverwant tot de vierde graad (bijvoorbeeld een neef of een nicht); indien echter de pachter kennis heeft gegeven van een « zogenoemde geprivilegieerde » overdracht, kan de verpachter zich niet tegen de overdracht verzetten noch de geldigverklaring verkrijgen van de opzegging wegens persoonlijke exploitatie ten voordele van een neef omdat artikel 37, § 1, 2°, (in tegenstelling tot artikel 8, § 1, eerste lid, *in fine*) geen melding maakt van de bloedverwanten tot de vierde graad.

Er is geen reden om een onderscheid te maken tussen de verpachter die zijn goederen door een neef kan laten exploiteren en de verpachter die zijn goederen door de echtgenote van zijn achterkleinzoon kan laten exploiteren. De in het geding zijnde bepalingen geven aanleiding tot een verschil in behandeling dat niet kan worden verantwoord en dat niet overeenstemt met de wil van de wetgever, die bij de wijziging van het voormelde artikel 8 bij de wet van 13 mei 1999 heeft nagelaten de andere bepalingen aan te passen.

A.2.1. De pachters, die verweerder zijn voor de rechter in het bodemgeschil, verwijzen naar het arrest nr. 125/99 en wijzen erop dat de motivering van de wetgever bij de wijziging van artikel 8 bij de wet van 13 mei 1999 enigszins verwarrend is aangezien in de parlementaire voorbereiding geen enkele overtuigende verantwoording terug te vinden is. Het doel van de wet bestaat immers erin pachtovereenkomsten van lange duur aan te moedigen; desalniettemin biedt zij de verpachter de mogelijkheid een einde te maken aan de pacht om de exploitatie van het verpachte goed over te dragen « aan zijn bloedverwanten tot de vierde graad », en is zij van toepassing op de lopende pachtovereenkomsten, wat voor de pachter geen enkele stimulans maar veeleer onzekerheid inhoudt.

A.2.2. Volgens de pachters heeft de wet van 13 mei 1999 aan de verpachters een onbetwistbaar voordeel toegekend inzake opzegging wegens persoonlijke exploitatie. Ze mogen niet klagen over discriminatie noch eisen dat dit voordeel wordt uitgebreid - behoudens wijziging van de wet - tot alle andere bepalingen van de wet.

A.3.1. De Ministerraad merkt op dat de verpachters op grond van artikel 37, § 1, 1°, van de pachtwet de mogelijkheid hadden om de pacht van de verweerders op te zeggen omdat zij op grond van artikel 8, § 1, van dezelfde wet, een einde konden maken aan de pacht (omdat hun nicht, bloedverwante in de derde graad, van plan was de grond te bewerken die de pachter exploiteert) en omdat de eerste twee pachtperiodes waren verstreken.

De verpachters antwoorden hierop dat de wet op grond waarvan de pacht kan worden opgezegd ten voordele van een neef of nicht pas op 13 juli 1999 in werking is getreden (de wet van 13 mei 1999 is in het *Belgisch Staatsblad* van 3 juli 1999 bekendgemaakt), waardoor een opzegging niet meer mogelijk was vóór de overdracht waarvan op 25 mei 1999 kennis is gegeven.

A.3.2. De Ministerraad is van mening dat de in het geding zijnde bepalingen van toepassing zijn op totaal verschillende juridische situaties.

De wijziging van artikel 8 past in het kader van het landbouwbeleid van de Regering, in die zin dat de wetgever tot doel had pachtovereenkomsten met een minimumduur van 18 jaar aan te moedigen en op die wijze voor de land- en tuinbouwers een grotere zekerheid op het gebied van exploitatie te waarborgen, alsook ze ertoe aan te zetten om te investeren, meer bepaald in gebouwen, materieel en milieubescherming.

De verpachters stellen dat de Ministerraad zich vergist aangezien de wet van 1999 twee gedeelten omvat die losstaan van elkaar : een eerste, fiscaal gedeelte heeft tot doel pachtovereenkomsten van lange duur te stimuleren (artikel 2), terwijl het tweede gedeelte verrassenderwijs helemaal niets met die stimulans te maken heeft aangezien het de verpachter de mogelijkheid biedt de pacht op te zeggen wegens persoonlijke exploitatie ten voordele van een bloedverwant tot de vierde graad (artikel 3, waarbij het in het geding zijnde artikel 8 is gewijzigd).

A.3.3. Volgens de Ministerraad heeft artikel 37 betrekking op de pachtoverdracht en werd het aantal redenen van verzet tegen pachtoverdracht beperkt vanuit de bekommernis een grotere zekerheid op het gebied van exploitatie te garanderen.

Artikel 8 regelt de opzegging door de verpachter en heeft tot doel de rechten van de eigenaar te beschermen; aangezien het rendement van landbouwgronden miniem is, moesten de eigenaars ruimere opzeggingsmogelijkheden krijgen om hen in staat te stellen hun gronden zelf te exploiteren en op die manier het rendement ervan te verhogen. De wetgever, die tegelijkertijd de landbouwers grotere zekerheid op het gebied van exploitatie wou bieden, heeft moeten kiezen tussen twee doelstellingen. Om de tweede doelstelling te verwezenlijken, kon hij moeilijk het toepassingsgebied van de ernstige redenen van verzet uitbreiden tot de exploitatie door een bloedverwant van de vierde graad, omdat een geprivilegieerde pachtoverdracht een vernieuwing van de pacht met zich meebrengt, omdat een nieuwe en eerste pachtperiode van negen jaar ingaat op de verjaardag van de ingenottreding van de overdrager en omdat de andere pachtvoorwaarden gehandhaafd blijven, waarbij de overdrager bovendien ontslagen is van alle uit de pacht voortvloeiende verplichtingen die na de kennisgeving zijn ontstaan. Aangezien de pachtoverdracht tot doel had de continuïteit van de landbouwbedrijven te waarborgen, heeft de wetgever het aantal ernstige redenen van verzet willen beperken die, indien ze door de rechter worden aanvaard, tot gevolg hebben dat enkel de vroegere pachtovereenkomst wordt overgedragen, zonder dat de pacht zelf wordt vernieuwd.

De wetgever heeft eveneens misbruiken willen tegengaan door te vermijden dat de verpachter zich tegen een overdracht zou verzetten met de bedoeling dat hijzelf of een lid van zijn familie de gronden zou exploiteren en op die manier de opbrengst van het werk van de pachter zou oogsten.

A.3.4. Volgens de Ministerraad geeft de in het geding zijnde verschillende behandeling geen aanleiding tot onevenredigheid tussen het beoogde doel en de aangewende middelen omdat het erom gaat de pachter te beschermen en omdat de verpachter, die als ernstige reden van verzet zich kan beroepen op de aan de pachter gegeven opzegging vóór de overdracht, zich niet om gelijk welke reden tegen een overdracht mag verzetten.

De wetgever heeft als ernstige reden van verzet het voornemen van de verpachter in aanmerking genomen om het verpachte goed binnen een termijn van minder dan vijf jaar zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

Indien hij als ernstige reden de exploitatie door verder verwijderde bloedverwanten in de lijst zou hebben opgenomen, zou hij de verpachter (lees : de pachter) de mogelijkheid van een grotere zekerheid op het gebied van exploitatie hebben ontnomen, zou hij het hem eveneens onmogelijk hebben gemaakt om zijn inspanningen rendabel te maken en zou hij de bescherming van de pachter hebben afgezwakt. De wetgever heeft een keuze moeten maken en die keuze is evenredig met het nagestreefde doel.

A.3.5. Volgens de verpachters schrijft de Ministerraad de wetgever een beoordeling toe die hij niet heeft gemaakt : hij is integendeel vergeten de rest van de wet aan te passen en het lijkt erop dat de wijziging met speculatieve bedoelingen is ingevoerd.

- B -

B.1. Uit de verwijzingsbeslissing blijkt dat de verwijzende rechter zich baseert op de artikelen 8, § 1, eerste lid, 35 en 37, § 1, 1° en 2°, van de pachtwet van 4 november 1969, zoals gewijzigd bij de wetten van 7 november 1988 en van 13 mei 1999. Die bepalingen luiden :

« Art. 8. § 1. Gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste en de tweede, kan de verpachter, in afwijking van artikel 4, een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel te exploiteren of de exploitatie ervan geheel 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 of aan zijn bloedverwanten tot de vierde graad. »

« Art. 35. Op voorwaarde dat de pachter of zijn rechtverkrijgenden binnen drie maanden na de ingenottreding van de overnemer, aan de verpachter kennis geven van de pachtoverdracht die de pachter heeft gedaan aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, en hem daarbij de namen, voornamen en het adres van de overnemer of de overnemers meedelen, ontstaat, bij gebreke van geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de overnemer of de overnemers.

Die pachtvernieuwing heeft ten gevolge dat, met handhaving van alle andere voorwaarden ten voordele van de overnemer of overnemers, een nieuwe eerste pachtperiode van negen jaar ingaat op de verjaardag van de ingenottreding van de overdrager volgend op de kennisgeving; bovendien is de overdrager ontslagen van alle uit de pacht voortvloeiende verplichtingen die na de kennisgeving zijn ontstaan. »

« Art. 37. § 1. Als ernstige redenen van verzet kunnen uitsluitend worden aanvaard :

1° het feit dat de verpachter vóór de kennisgeving van de overdracht, geldige opzegging heeft gedaan;

2° het voornemen van de verpachter om het verpachte goed binnen een termijn van minder dan vijf jaar zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

B.2. Uit het vonnis waarbij de prejudiciële vraag is voorgelegd, blijkt dat de rechter het Hof een vraag stelt over de verschillende behandeling, door de in het geding zijnde bepalingen, van verpachters die zich willen verzetten tegen een overdracht van de pacht aan bloedverwanten van de pachter waarvan deze laatste kennis heeft gegeven, naargelang die

verpachters de exploitatie van het verpachte goed willen overdragen aan hun echtgenoot, hun afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van hun echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, dan wel aan bloedverwanten (tot de vierde graad) die niet in die opsomming zijn opgenomen. Het is slechts onrechtstreeks dat het verschil betrekking heeft op de voorwaarden van « geldigverklaring van de opzegging voor persoonlijke exploitatie », zoals de prejudiciële vraag het formuleert.

B.3. Uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 7 november 1988 « tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht en de beperking van de pachtprijzen » waarbij de voormelde artikelen 8 en 37 zijn gewijzigd om de echtgenoten van de afstammelingen en aangenomen kinderen met deze laatsten gelijk te stellen, blijkt dat de wetgever, met behoud van « een evenwicht [...] tussen enerzijds de belangen van de pachter met het oog op zijn bedrijfszekerheid en anderzijds die van de verpachter die in landeigendommen geïnvesteerd heeft » (*Parl. St.*, Kamer, 1981-1982, nr. 171/40, pp. 7, 11, 47 en 133), de positie van de pachter heeft willen verstevigen ten aanzien van de eigenaar die de pacht wil opzeggen (*idem*, p. 8). De wet van 13 mei 1999, die artikel 8 heeft gewijzigd, heeft weliswaar de positie van de verpachter verstevigd door de « bloedverwanten tot de vierde graad » toe te voegen aan de lijst van personen - die tot dan toe identiek was met de lijst van artikel 37 - aan wie hij door opzegging de exploitatie van het verpachte goed kan overdragen. Dezelfde wet heeft echter de pachters meer bedrijfszekerheid willen bieden door het stimuleren van langetermijnpachten bij wege van een fiscale maatregel (*Parl. St.*, Kamer, 1998-1999, nr. 2014/1, p. 1).

B.4. Tussen beide categorieën van verpachters die zich in de in B.2 omschreven situaties bevinden, bestaat een objectief verschil, dat verband houdt met de nauwheid van de familieband die wordt aangevoerd.

B.5. Het feit dat de wetgever rekening heeft gehouden met het voornemen van de verpachter (als reden van zijn verzet tegen een overdracht door de pachter) om de exploitatie van het verpachte goed over te dragen aan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, maar niet het voornemen van de verpachter om die exploitatie aan « zijn bloedverwanten tot de vierde graad » over te dragen, kan worden verantwoord vanuit de bekommernis om aan de pachter een bedrijfszekerheid te kunnen bieden en om in de wet zelf een precieze grens te stellen, alsmede vanuit de plausibele

overweging dat broers, zussen, neven, nichten en andere bloedverwanten die niet in de opsomming van artikel 37, § 1, 2°, zijn opgenomen meestal minder aan de verpachter gehecht zijn dan de in die opsomming bedoelde personen.

B.6. Het feit dat de pachter die via kennisgeving aan de verpachter zijn voornemen heeft bekendgemaakt om zijn pacht over te dragen aan één van de geprivilegieerde overnemers bedoeld in artikel 35, een grotere bescherming geniet dan de pachter die dat niet heeft gedaan, hangt samen met de omstandigheid dat alleen de eerste het initiatief heeft genomen om aan te geven dat hij wilde dat sommige van zijn bloedverwanten het verpachte goed verder zouden exploiteren : ook dat element stemt overeen met het streven van de wetgever naar continuïteit voor de landbouwbedrijven. De maatregel die in het eerste geval de rechten van de verpachter beperkt door hem niet toe te staan dezelfde motieven aan te voeren om zich tegen een pachtoverdracht te verzetten als die waarop hij zich zou kunnen beroepen om een einde te maken aan de pacht, is een pertinente en niet-onevenredige maatregel.

B.7. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

De artikelen 8, § 1, eerste lid, en 37, § 1, 2°, van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen schenden de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet, doordat de verpachter die zijn goederen wenst te laten uitbaten door verwanten in de vierde graad, zich niet, om de exploitatie ervan aan hen over te dragen, op geldige wijze kan verzetten tegen een pachtoverdracht waarvan de pachter hem kennis heeft gegeven.

Aldus uitgesproken in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 9 januari 2002.

De griffier,

De voorzitter,

L. Potoms

M. Melchior