

Rolnummer 2999
Arrest nr. 85/2005 van 4 mei 2005

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gesteld door het Hof van Cassatie.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit rechter R. Henneuse, waarnemend voorzitter, en voorzitter A. Arts, en de rechters M. Bossuyt, E. De Groot, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman en J. Spreutels, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van rechter R. Henneuse,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij arrest van 30 april 2004 in zake F. Urgeghe en V. Calabrese tegen J. Ledoux en R. Baudson, waarvan de expeditie ter griffie van het Arbitragehof is ingekomen op 14 mei 2004, heeft het Hof van Cassatie de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Worden de artikelen 10 en 11 van de Grondwet geschonden door artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, in de uitlegging ervan dat de blote eigenaar die, wanneer de vruchtgebruiker de huurder een pacht heeft toegestaan, verpachter wordt zodra het vruchtgebruik eindigt, verplicht is de pachtovereenkomst in acht te nemen, niettemin, hoe dan ook, kan vragen de pachtduur te beperken tot de negenjarige periode die loopt bij het eindigen van het vruchtgebruik, zonder daarbij gebonden te zijn door de grond- en vormvoorwaarden die de Pachtwet van 4 november 1969 inzake opzegging oplegt, waarbij de pachter in dat geval de bescherming verliest die deze wet hem normalerwijze biedt en met name geen aanspraak kan maken op het voordeel van artikel 4, tweede lid, van de Pachtwet, terwijl iedere andere pachter, die houder is van een pachtovereenkomst, in alle omstandigheden het voordeel van dat artikel kan eisen ? ».

Memories zijn ingediend door :

- F. Urgeghe en V. Calabrese, samenwonende te 7134 Péronnes-lez-Binche, rue Sainte-Barbe 21;

- J. Ledoux en R. Baudson, wonende te 6540 Lobbes, rue Regniers 6;

- de Ministerraad;

- de Vlaamse Regering.

De Ministerraad heeft een memorie van antwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 16 maart 2005 :

- zijn verschenen :

. Mr. J. Oosterbosch *loco* Mr. C. Draps, advocaten bij het Hof van Cassatie, voor F. Urgeghe en V. Calabrese;

. Mr. F. t'Kint, advocaat bij het Hof van Cassatie, voor J. Ledoux en R. Baudson;

. Mr. V. Rigodanzo *loco* Mr. E. Jacubowitz en Mr. P. De Maeyer, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;

. Mr. A. Vastersavendts, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;

- hebben de rechters-verslaggevers J.-P. Moerman en E. De Groot verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

Op 30 juni 1989 treedt een pachtovereenkomst in werking tussen, enerzijds, de verweerders in cassatie en, anderzijds, R. Nélisse, in zijn hoedanigheid van vruchtgebruiker. Als gevolg van het overlijden van laatstgenoemde wensen de eisers in cassatie, die blote eigenaars zijn, een einde te maken aan de pachtovereenkomst met toepassing van artikel 595 van het Burgerlijk Wetboek. De pachters, die zich tegen die beëindiging verzetten, stellen een rechtsgeding in. De Rechtbank van eerste aanleg te Charleroi, die uitspraak doet in hoger beroep, stelt vast dat aan de landbouwer geen enkele opzegging is gedaan onder de voorwaarden bepaald bij de pachtwet en weigert het verzoek van de eigenaars in te willigen om reden dat de blote eigenaar, die volle eigenaar is geworden door de beëindiging van het vruchtgebruik, geenszins ervan is vrijgesteld opzegging te doen onder de in de pachtwet bepaalde voorwaarden.

Voor het Hof van Cassatie voeren de eigenaars aan dat artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek voorziet in een mechanisme van herleidbaarheid van de pacht ten voordele van de blote eigenaar, aangezien die bepaling van toepassing is op alle types van huurovereenkomsten en voorrang heeft op de bepalingen van de pachtwet, zodat zij niet ertoe gehouden waren de bepalingen van die wet in acht te nemen.

Het Hof van Cassatie sluit zich aan bij de stelling van de eisers in cassatie en beweert dat, in de interpretatie die het geeft aan artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, de blote eigenaar, die volle eigenaar is geworden als gevolg van de beëindiging van het vruchtgebruik, kan vragen dat de duur van de pacht wordt herleid tot de duur van de periode van negen jaar die lopende was op het ogenblik van het beëindigen van het vruchtgebruik, zelfs indien de pacht is geregeld bij de pachtwet, zonder gebonden te zijn door de grond- en vormvoorwaarden waarin die wet voorziet voor de opzegging door de verpachter en zonder dat de pachter zich daartegen kan verzetten door een beroep te doen op artikel 4, tweede lid, van die wet.

De verweerders in cassatie, die van oordeel zijn dat artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, in die interpretatie, een discriminatie teweegbrengt tussen de pachter die een pachtovereenkomst sluit met een eigenaar en de pachter die een pachtovereenkomst sluit met een vruchtgebruiker, verzoeken het Hof van Cassatie aan het Hof de voormelde prejudiciële vraag te stellen.

III. *In rechte*

- A -

Memorie van de Ministerraad

A.1.1. De Ministerraad besluit dat de in het geding zijnde categorieën van personen vergelijkbaar zijn en concentreert zich vervolgens op het objectief karakter van het criterium van onderscheid. Hij wijst erop dat de eigenaar uit artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek het recht put om ten volle te beschikken over de zaak waarop zijn eigendomsrecht betrekking heeft, zelfs het recht om ze te vernietigen indien hij dat wil, terwijl de vruchtgebruiker slechts de bewaarder van een zaak is. Hij kan dus niet erover beschikken, behoudens de bij de wet vastgestelde uitzonderingen, zoals blijkt uit artikel 578 van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat de vruchtgebruiker de plicht heeft om de zaak zelf in stand te houden waarvan een ander de eigendom heeft.

A.1.2. Vervolgens onderzoekt de Ministerraad het door de wetgever nagestreefde doel. Hij beklemtoont het feit dat de huurovereenkomst aan de huurder slechts persoonlijke rechten toekent, met uitsluiting van zakelijke rechten. De huurder put zijn recht dus uit de persoon van de verhuurder en niet uit de in huur gegeven zaak, zodat het lot van zijn rechten in beginsel gebonden is aan dat van de verhuurder. Daaruit volgt dat artikel 4

van de pachtwet op zich niet volstaat om aan de kandidaat-landbouwer alle waarborgen te bieden voor een gebruik op lange termijn, waaraan hij behoefte kan hebben. Daarom is « de wetgever afgeweken van het beginsel volgens hetwelk de persoonlijke rechten de rechtsvoorganger niet overleven, in artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat : ‘ het huurcontract [...] niet [wordt] ontbonden door de dood van de verhuurder, noch door de dood van de huurder ’. De Ministerraad wijst evenwel erop dat die regel niet bestond bij de wijziging van artikel 595 van het Burgerlijk Wetboek bij de wet van 14 juli 1976. Toen was het dus van belang de landbouwer die zijn rechten ontleent aan een vruchtgebruiker, te beschermen tegen een eventuele brutale uitzetting in geval van overlijden van de verpachter- vruchtgebruiker. Ook rekening houdend met het feit dat de blote eigenaar, door de tegenwerpelijheid van de pachtovereenkomst, het risico loopt niet echt gebruik te kunnen maken van zijn eigendom lang nadat de vruchtgebruiker is overleden, heeft de wetgever een bijzondere bepaling aangenomen waarmee hij de pachtovereenkomst, gesloten door een verpachter-vruchtgebruiker, tegenwerpeijk heeft gemaakt aan de blote eigenaar en de duur van die tegenwerpelijheid heeft beperkt tot maximum negen jaar.

A.1.3. Vervolgens onderzoekt de Ministerraad de evenredigheid van de aangewende middelen. Hij verwijst naar een meerderheid in de rechtsleer en in de rechtspraak en meer in het bijzonder naar een arrest van het Hof van Cassatie van 2 april 1998 volgens hetwelk de blote eigenaar kan vragen dat de duur van de pacht wordt teruggebracht tot de duur van de theoretische periode van negen jaar die loopt op het ogenblik van de beëindiging van het vruchtgebruik, zonder gebonden te zijn door de grond- en vormvoorwaarden die bij de pachtwet zijn bepaald.

Door het beginsel van de tegenwerpelijheid van de pachtovereenkomst aan de blote eigenaar in te voeren en daarbij de duur van de overeenkomst te beperken tot de lopende periode van negen jaar, zou artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, volgens de Ministerraad, de wetgever in staat stellen zijn doel te bereiken, namelijk de huurder beschermen tegen een verlies van zijn rechten in geval van overlijden van de verpachter-vruchtgebruiker zonder het eigendomsrecht van de blote eigenaar op onredelijke wijze te bezwaren.

Het zou evenmin onevenredig zijn de blote eigenaar niet te verplichten de bij de pachtwet voorgeschreven vormvereisten in acht te nemen, aangezien die blote eigenaar niet betrokken is bij het afsluiten van de pachtovereenkomst die hem kan worden tegengeworpen als gevolg van een bijzondere wetsbepaling en die hij gedurende een periode van negen jaar in acht dient te nemen.

De Ministerraad merkt op dat niets de zorgvuldige en voorzichtige huurder die een huurovereenkomst wil afsluiten met een verhuurder-vruchtgebruiker, belet de blote eigenaar te verzoeken zijn goedkeuring te geven aan die overeenkomst zodat ook hij gebonden zou zijn door de duur van meer dan negen jaar die de verpachter-vruchtgebruiker wordt verondersteld hem toe te kennen.

A.1.4. De Ministerraad besluit dat artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, in de interpretatie die eraan wordt gegeven, geen onevenredige maatregel invoert maar daarentegen een goed evenwicht vindt tussen de belangen van alle betrokken partijen.

Memorie van de eisers in cassatie

A.2.1. Zich baserend op artikel 578 van het Burgerlijk Wetboek wijzen de eisers in cassatie erop dat, wat de beginselen betreft, het verschil in behandeling dat kan bestaan tussen degene die zijn recht ontleent aan een vruchtgebruiker en degene die een overeenkomst sluit met een volle eigenaar, zijn verantwoording vindt in de aard zelf van die hoedanigheden en in de min of meer grote omvang van de voorrechten die eraan verbonden zijn.

De eisers in cassatie beklemtonen het feit dat de wetgever inzonderheid op het vlak van de huurovereenkomsten erover heeft gewaakt de pachter die een overeenkomst heeft gesloten met een vruchtgebruiker te beschermen en zijn belangen te doen samengaan met die van de blote eigenaar die wordt geacht het volle genot van zijn goed terug te krijgen bij het beëindigen van het vruchtgebruik.

A.2.2. Uit de rechtspraak van het Hof van Cassatie, die in de rechtsleer grotendeels goedkeuring heeft gekregen, volgt dat het voor de blote eigenaar, die volle eigenaar is geworden bij het eindigen van het vruchtgebruik, volstaat het voordeel van de herleidbaarheid te vragen om het ook te verkrijgen, zonder de bij de pachtwet voorgeschreven opzeggingsformaliteiten in acht te moeten nemen. Volgens de eisers in cassatie zijn de dwingende bepalingen van de pachtwet van 4 november 1969 enkel van toepassing op de verpachter, dat wil

zeggen degene met wie de pachter een overeenkomst heeft gesloten. Het zou derhalve volkomen begrijpelijk zijn dat die bepalingen niet zouden kunnen worden tegengeworpen aan de blote eigenaar, die een derde is ten opzichte van de pachtovereenkomst. Daaruit mag evenwel niet worden besloten dat de pachters geen bescherming genieten, aangezien artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek juist tot doel heeft de voorrechten van de blote eigenaar die volle eigenaar is geworden, te beperken door hem te verplichten de pachter gedurende een zekere tijd op het gepachte goed te laten hoewel hij zelf geen partij is geweest bij het sluiten van de pachtovereenkomst. De eisers in cassatie voegen eraan toe dat de pachter die zijn recht ontleent aan een vruchtgebruiker, ten slotte weet dat hij, krachtens artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, het recht zal hebben op het gepachte goed te blijven tot het verstrijken van de periode van negen jaar, maar ook weet dat indien de blote eigenaar de wens daartoe uit, zijn pachtovereenkomst op dat ogenblik zal eindigen vermits die overeenkomst hem is toegestaan door een persoon wiens rechten per definitie minder zeker zijn dan die van een volle eigenaar.

Memorie van de verweerders in cassatie

A.3.1. De verweerders in cassatie maken in de eerste plaats gewag van de pachtwetgeving die zou hebben voorzien in een indrukwekkend aantal formaliteiten, controlemogelijkheden en zeer strenge sancties, die alle gaan in dezelfde richting van bescherming van de rechten en belangen van de pachter. Zij wijzen erop dat de bepalingen van die beschermende wet enkel dwingend en niet van openbare orde zijn, zodat de nietigheid die de strijdige contractuele bepalingen aantast, steeds kan worden gedekt indien zulks de wil van de pachter is, op voorwaarde dat die contractuele bepalingen zelf vrij zijn, dat wil zeggen, met volle kennis van zaken toegestaan.

Het arrest nr. 4/2002 van 9 januari 2002 zou dat standpunt bevestigen. In de interpretatie die het Hof van Cassatie eraan geeft, zou evenwel geen enkele bescherming worden toegekend aan de pachter bij een door een vruchtgebruiker toegestane pachtovereenkomst, zowel vanuit het standpunt van de duur van die pacht als vanuit het standpunt van de procedurele bescherming, de vorm, de opzeggingstermijnen, alsmede de motieven waarom de blote eigenaar daartoe overgaat.

A.3.2. Beweerd wordt dat de pachter die een pachtovereenkomst sluit, zonder voorwaarden de bescherming moet genieten van de dwingende bepalingen van de pachtwet in zoverre het doel dat hij nastreeft door een onroerend goed te pachten, hetzelfde is als het doel dat een pachter die een pachtovereenkomst sluit met een eigenaar wil verwezenlijken, namelijk de exploitatie van de gehuurde goederen verzekeren in het kader van een landbouwonderneming. Voor het in de prejudiciële vraag aangeklaagde verschil in behandeling zou derhalve geen enkele redelijke en evenredige verantwoording bestaan.

Het verbreken van de gelijkheid, verankerd in artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, zou immers niet kunnen worden verantwoord door de omstandigheid dat de verpachter oorspronkelijk niet de blote eigenaar was, vermits de sanctie « die in dat geval de pachter treft, hem niet alleen elke bescherming ontnemt met betrekking tot de grond- en de vormvoorwaarden van de opzegging van het huurcontract, [...] maar vooral met betrekking tot elk effectief beroep voor een rechter die over volle rechtsmacht beschikt om de motieven van de eigenaar-verpachter, [...] de oprechtheid, doeltreffendheid en uitvoering ervan, te beoordelen ».

Memorie van de Vlaamse Regering

A.4.1. De Vlaamse Regering herinnert aan het onderwerp van de prejudiciële vraag en wijst op de rechten die de vruchtgebruiker krachtens artikel 595 van het Burgerlijk Wetboek heeft. Aangezien hij een pachtovereenkomst kan sluiten volgens de bepalingen van de wet van 4 november 1969, is er geen verschil tussen een pachtovereenkomst gesloten door een vruchtgebruiker en een pachtovereenkomst gesloten door een eigenaar. Artikel 595 van het Burgerlijk Wetboek kan niet tot gevolg hebben dat een pachtovereenkomst, gesloten door de vruchtgebruiker in het kader van zijn bevoegdheden, aan de pachter minder rechten toekent dan de rechten waarop die zich zou kunnen beroepen ten aanzien van een persoon die de volle bevoegdheid heeft om de pachtovereenkomst te sluiten, met de daaraan verbonden wettelijke gevolgen.

De wetgever zou zeer duidelijk aan de vruchtgebruiker niet alleen het beheer over het in stand te houden goed maar ook de mogelijkheid hebben willen geven om persoonlijk het genot daarvan te hebben en de vruchten ervan te oogsten, zonder het risico te lopen dat de uitoefening van zijn rechten zou worden beïnvloed door het einde van het vruchtgebruik.

Ook zou niet kunnen worden betwist dat de pachter die met een vruchtgebruiker een pachtovereenkomst sluit, de bescherming moet kunnen genieten die door de bepalingen van de pachtwet wordt geboden.

A.4.2. De Vlaamse Regering verwijst vervolgens naar de verschillende wetswijzigingen in verband met de landpacht, die alle in de richting gaan van een grotere bescherming van de pachter en een beperking van de rechten van de eigenaar-verpachter.

Zij stelt vast dat de verlening en de hernieuwing van de pachtovereenkomst na de periode van negen jaar niet voortvloeit uit de overeenkomst maar uit de wet, terwijl de regel vervat in artikel 595, tweede lid, een volkomen verschillende inhoud heeft. De wetgever heeft misbruiken door de vruchtgebruiker willen voorkomen door hem niet toe te staan een pachtovereenkomst van te lange duur te sluiten die de rechten van de eigenaar op een onevenredige wijze zou beperken.

A.4.3. De Vlaamse Regering verwijst ook nog naar artikel 578 van het Burgerlijk Wetboek en besluit daaruit dat niets zou kunnen verantwoordt dat een verschil in behandeling zou worden gemaakt tussen een vruchtgebruiker en een volle eigenaar voor dat type van overeenkomst. De pachtwet zou dus moeten worden toegepast, met inbegrip van de bepalingen die betrekking hebben op de vormvoorwaarden om de overeenkomst te beëindigen.

Memorie van antwoord van de Ministerraad

A.5.1. De Ministerraad merkt in de eerste plaats op dat de memorie is ingediend door « het Vlaamse Gewest » en niet door « de Vlaamse Regering ». Artikel 85, eerste lid, van de wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof bepaalt evenwel dat een memorie kan worden ingediend door de regeringen. De door het Vlaamse Gewest ingediende memorie zou dus onontvankelijk zijn. De Ministerraad gedraagt zich op dat punt evenwel naar de wijsheid van het Hof.

A.5.2. De Ministerraad merkt ook op dat, hoewel het Vlaamse Gewest aandringt op een interpretatie van artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek die dat artikel in overeenstemming zou brengen met de grondwetsbepalingen, die interpretatie ingaat tegen de interpretatie die door het Hof van Cassatie aan die bepaling is gegeven.

Als antwoord op de memorie van de verweerders in cassatie beklemtoont de Ministerraad dat het volkomen onrechtvaardig en onevenredig zou zijn aan de blote eigenaar die volle eigenaar is geworden bij het beëindigen van het vruchtgebruik, alle regels op te leggen die de pachtwet oplegt aan de medecontractanten van de pachter. Hij beweerde ook dat de vergelijking van de in het geding zijnde categorieën niet moet gebeuren tussen de pachter die een pachtovereenkomst heeft gesloten met een volle eigenaar en de pachter die eenzelfde pachtovereenkomst heeft gesloten met een vruchtgebruiker enkel vanuit het standpunt van de pachter, maar dat de vergelijking moet gebeuren vanuit de relatie tussen twee medecontractanten.

A.5.3. Vervolgens merkt de Ministerraad op dat de verpachter, op grond van artikel 7 van de pachtwet, bij het verstrijken van elke pachtperiode een einde aan de pachtovereenkomst kan maken enkel indien hij doet blijken van een ernstige reden. De Ministerraad somt die redenen op en stelt vast dat artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek niet in overeenstemming lijkt te zijn met alle bepalingen van de pachtwet en inzonderheid met die welke betrekking hebben op de opzegging door de verpachter. Uit de bepalingen betreffende die opzegging zou blijken dat de toepassing ervan op de blote eigenaar die volle eigenaar is geworden bij het einde van het vruchtgebruik, voor hem onevenredige gevolgen zou hebben. Om die reden zou de prejudiciële vraag ontkennend moeten worden beantwoord.

A.5.4. Tot slot beklemtoont de Ministerraad eens te meer dat artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, rekening houdend met de uiterst strenge bepalingen betreffende de opzegging door de verpachter, een goed evenwicht schijnt te vinden tussen de belangen van de pachter die met een vruchtgebruiker een overeenkomst heeft gesloten en de belangen van de verpachter die volle eigenaar is geworden na het beëindigen van het vruchtgebruik. In tegenstelling met de blote eigenaar die de vruchtgebruiker niet kan beletten een pachtovereenkomst te sluiten, kan de pachter de nadelen van het sluiten van een pachtovereenkomst met een vruchtgebruiker steeds verzachten door de blote eigenaar te betrekken bij de pachtovereenkomst. Indien de blote eigenaar weigert de overeenkomst te onderschrijven, zal de kandidaat-pachter meteen gewaarschuwd zijn dat die overeenkomst beperkt zou kunnen zijn tot de lopende periode van negen jaar.

- B -

B.1. Het Hof wordt verzocht zich uit te spreken over de eventuele schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet door artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, in die zin geïnterpreteerd dat, wanneer een vruchtgebruiker een pachtovereenkomst heeft toegestaan, de blote eigenaar, die verpachter wordt zodra het vruchtgebruik eindigt, er niet toe gehouden is de grond- en vormvoorwaarden die bij de pachtwet van 4 november 1969 zijn voorgeschreven, in acht te nemen, zodat de pachter aldus de bij die wet voorgeschreven bescherming verliest, terwijl elke andere pachter, die houder is van een pachtovereenkomst, zich op die bescherming kan beroepen.

B.2.1. Artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt :

« Verhuring door de vruchtgebruiker alleen voor langer dan negen jaren is, ingeval het vruchtgebruik ophoudt, ten aanzien van de blote eigenaar slechts verbindend voor de tijd die nog overblijft hetzij van de eerste periode van negen jaren, indien partijen zich nog daarin bevinden, hetzij van de tweede periode, en zo verder, op zulke wijze dat de huurder enkel recht heeft op het genot gedurende de gehele periode van negen jaren, waarin hij zich bevindt ».

B.2.2. Volgens de interpretatie die de verwijzende rechter aan de in het geding zijnde bepaling geeft, is die bepaling van toepassing op elk type van huurovereenkomst en heeft zij met name voorrang op de bepalingen betreffende de pachtovereenkomsten, en inzonderheid op de bepalingen betreffende de opzegging die de eigenaar aan de pachter moet geven om het genot van zijn goed terug te krijgen. Daaruit vloeit voort dat de blote eigenaar, die volle eigenaar is geworden bij de beëindiging van het vruchtgebruik, de herleidbaarheid van de pachtovereenkomst kan vragen tot de periode van negen jaar die op dat ogenblik lopende is, zonder aan de pachter opzegging te moeten geven.

Artikel 4 van de pachtwet van 4 november 1969 bepaalt daarentegen :

« De pachtijd wordt vastgesteld door de partijen: hij mag niet korter zijn dan negen jaar. Is een kortere tijd bedongen, dan wordt hij van rechtswege op negen jaar gebracht.

Bij gebreke van geldige opzegging wordt de pacht van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar bij het eindigen van de gebruiksperiode, zelfs indien de duur van de eerste gebruiksperiode langer is geweest dan negen jaar ».

B.3.1. Het verschil in behandeling dat in de prejudiciële vraag aan de orde is, berust op een objectief criterium : de hoedanigheid van eigenaar of vruchtgebruiker die de verpachter heeft met wie de pachter een pachtovereenkomst sluit.

B.3.2. Uit de tekst zelf van artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek blijkt dat de wetgever een evenwicht tot stand heeft willen brengen tussen de belangen van de huurder en die van de blote eigenaar wanneer de laatstgenoemde zijn goed in volle eigendom terugkrijgt bij het eindigen van het vruchtgebruik.

Aldus geniet de pachter die het vruchtgebruik ziet eindigen vóór het verstrijken van de pachtovereenkomst die hij met een vruchtgebruiker heeft gesloten, de tegenwerpelijke van de pachtovereenkomst ten aanzien van de blote eigenaar gedurende een periode die tot negen jaar kan gaan. De blote eigenaar geniet van zijn kant de verzekering dat de pachtovereenkomst waarbij hij geen partij was, hem niet zou kunnen worden tegengeworpen na de aldus vastgestelde wettelijke termijn.

B.3.3. Gelet op het evenwicht tussen de belangen dat de wetgever tot stand heeft willen brengen, is het redelijkerwijze verantwoord dat bij beëindiging van het vruchtgebruik aan de eigenaar die het volle genot van zijn goed wil terugkrijgen, niet de voorwaarden worden opgelegd die door de pachtwet zijn voorgeschreven. Een dergelijke maatregel maakt geen onevenredige inbreuk op de rechten van de pachter die een pachtovereenkomst sluit met een vruchtgebruiker. Naast het feit dat de pachter de hoedanigheid kent van de verpachter met wie hij een overeenkomst sluit, beschikt hij immers steeds over de mogelijkheid de blote eigenaar bij de overeenkomst te betrekken zodat hij, in de hoedanigheid van partij, ertoe gehouden is de dwingende bepalingen van de wet van 4 november 1969 na te leven.

B.4. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

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 4 mei 2005.

De griffier,

De wnd. voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

R. Henneuse