

Rolnummer 4389
Arrest nr. 164/2008 van 20 november 2008

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 8 van afdeling 3 (« Regels betreffende de pacht in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, zoals vervangen bij de wet van 7 november 1988 en gewijzigd bij de wet van 13 mei 1999, gesteld door de Rechtbank van eerste aanleg te Turnhout.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters M. Bossuyt en M. Melchior, en de rechters P. Martens, R. Henneuse, E. De Groot, L. Lavrysen en J.-P. Snappe, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter M. Bossuyt,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij vonnis van 10 december 2007 in zake Marc Dries en Greet Bols tegen Ludovicus Bols en Maria Moonen, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 17 december 2007, heeft de Rechtbank van eerste aanleg te Turnhout de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 8 van de Pachtwet in die zin gelezen dat enkel opzeg in voordeel van afstammelingen van de verpachter kan worden gegeven indien deze hun landbouwactiviteiten als natuurlijk persoon uitoefenen en niet in het voordeel van een personenvennootschap waarvan die afstammelingen zaakvoerder en meerderheidsaandeelhouder zijn en via dewelke zij hun landbouwactiviteiten uitoefenen, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet ? ».

Memories zijn ingediend door :

- Ludovicus Bols en Maria Moonen, wonende te 2381 Weelde, Gemeentelaan 33;
- de Vlaamse Regering;
- de Ministerraad.

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- Ludovicus Bols en Maria Moonen;
- de Ministerraad.

Op de openbare terechtzitting van 15 juli 2008 :

- zijn verschenen :

. Mr. J. Surmont, advocaat bij de balie te Turnhout, voor Ludovicus Bols en Maria Moonen;

. Mr. B. Martel *loco* Mr. P. Van Orshoven, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Vlaamse Regering;

- . Mr. J.-F. De Bock, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;
- hebben de rechters-verslaggevers L. Lavrysen en J.-P. Snappe verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

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

II. De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil

Marc Dries en Greet Bols pachten een perceel landbouwgrond van Ludovicus Bols en Maria Moonen. Laatstgenoemden hebben de pachtovereenkomst opgezegd om het perceel te laten exploiteren door de bvba « Bols-Moonen », waarvan hun zoon Ivo Bols de zaakvoerder is. De vrederechter heeft de opzegging door de verpachters geldig verklaard, maar tegen die geldigverklaring hebben de pachters hoger beroep ingesteld bij de Rechtbank van eerste aanleg te Turnhout. Zij beroepen zich op een arrest van 13 oktober 2006 waarin het Hof van Cassatie heeft geoordeeld dat de verpachter geen opzegging kan geven om de exploitatie over te dragen aan een vennootschap, ook niet indien de zaakvoerder van die vennootschap de zoon is van de verpachter.

Alvorens uitspraak te doen, stelt de Rechtbank van eerste aanleg, op verzoek van de verpachters, de hiervoor aangehaalde prejudiciële vraag.

III. In rechte

- A -

A.1. Ludovicus Bols en Maria Moonen, de verpachters, zijn van oordeel dat de vraag bevestigend moet worden beantwoord. De in het geding zijnde maatregel strekt ertoe de stabiliteit en leefbaarheid van familiale landbouwondernemingen veilig te stellen, onder meer door versnippering van landbouwgronden tegen te gaan. De partijen erkennen dat het criterium van onderscheid een objectief karakter heeft, namelijk het feit of de begunstigde van de overdracht van het verpachte goed na opzegging van de pachtovereenkomst een natuurlijke persoon dan wel een rechtspersoon is, maar zij betwisten de pertinentie van het criterium ten aanzien van het nagestreefde doel. Om de leefbaarheid van familiale landbouwondernemingen te waarborgen, zou het volstrekt irrelevant zijn of die ondernemingen door natuurlijke dan wel door rechtspersonen worden geëxploiteerd en ook ten aanzien van de potentiële versnippering van landbouwgronden zou dat onderscheid volkomen onverschillig zijn.

De verpachters verwijzen naar de rechtsleer, waarin een interpretatie van de in het geding zijnde bepaling wordt verdedigd die ook een overdracht ten voordele van rechtspersonen toelaat. Zij menen dat die interpretatie de enige is die met het grondwettelijk beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie kan worden verzoend. Zij verwijzen ook naar artikel 9 van de pachtwet, waaruit blijkt dat het mogelijk is om een pachtovereenkomst op te zeggen in het voordeel van een rechtspersoon. Zij erkennen ten slotte dat het Hof van Cassatie in een arrest van 13 oktober 2006 een ander standpunt heeft ingenomen, maar de in dat arrest vervatte interpretatie zou moeten wijken voor een grondwetsconforme interpretatie : indien een bepaling op twee manieren kan worden gelezen, waarvan één niet met het grondwettelijk beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie kan worden verzoend, dient voorrang te worden gegeven aan de andere interpretatie.

In ondergeschikte orde wijzen Ludovicus Bols en Maria Moonen nog op artikel 3, vijfde lid, van de handelshuurwet, dat de verhuurder toelaat een einde te maken aan een handelshuurovereenkomst om een handel te laten uitoefenen « door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van de kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot ». Een dergelijk onderscheid tussen verpachters en verhuurders in het kader van de handelshuurwet zou des te minder begrijpelijk zijn, nu beide wetgevingen een vergelijkbare doelstelling nastreven, namelijk het waarborgen van de stabiliteit van de onderneming.

A.2. De Ministerraad is van oordeel dat de prejudiciële vraag ontkennend moet worden beantwoord. De wetgever zou een evenwicht hebben betracht tussen de belangen van de pachter en die van de verpachter, meer bepaald door het streven van de pachter naar bedrijfszekerheid, aan de ene kant, en de wens van de verpachter om zijn investeringen in landeigendom niet verloren te laten gaan, aan de andere kant, met elkaar te verzoenen. Zelfs indien het om vergelijkbare situaties zou gaan, meent de Ministerraad dat het verschil in behandeling van natuurlijke personen en rechtspersonen op een objectief criterium berust en een wettig doel nastreeft. Aangezien de bedrijfszekerheid van de pachter het meest wordt bedreigd door de opzegging vanwege de verpachter voor

persoonlijke exploitatie, is het logisch dat de wetgever daarvoor strenge criteria oplegt. Opzegging ten voordele van een vennootschap is uitgesloten aangezien zulks de mogelijkheid zou creëren de pachtwet te omzeilen door de landeigendommen niet zelf te exploiteren. De Ministerraad verwijst in dat verband naar de parlementaire voorbereiding.

De uitsluiting van rechtspersonen als begunstigden van de opzegging voor persoonlijke exploitatie is volgens de Ministerraad niet onevenredig. Er zouden immers vele gevallen bekend zijn van rechtspersonen die werden opgericht om bepaalde wetten te omzeilen. Maar zelfs indien dat niet het geval zou zijn en de begunstigde actief is in een rechtspersoon, dan nog stelt de Ministerraad vast dat hij de bedrijfsactiviteit ook als natuurlijke persoon zou kunnen voortzetten. Een afweging van de voor- en nadelen van de opzegging voor beide partijen brengt de Ministerraad tot het besluit dat het verschil in behandeling evenredig is.

Wat de vergelijking met de handelshuurwet betreft, merkt de Ministerraad op dat er veel minder begunstigden zijn van de opzegging van pacht voor eigen exploitatie dan van de opzegging van handelshuur voor eigen uitoefening van de handel. Hij leidt daaruit af dat de wetgever de bedrijfszekerheid voor de pachter belangrijker heeft geacht. Door voor de verpachter niet uitdrukkelijk in de mogelijkheid te voorzien om de overeenkomst op te zeggen in het voordeel van een personenvennootschap, heeft de wetgever die mogelijkheid duidelijk willen uitsluiten.

A.3. Ook de Vlaamse Regering stelt voor de prejudiciële vraag ontkennend te beantwoorden. Zij wijst eveneens op de wens van de wetgever om de pachter te beschermen door zijn bedrijfszekerheid in hoge mate te waarborgen en om een evenwicht tot stand te brengen tussen de belangen van de pachter en die van de verpachter. In het licht van die doelstelling kan de verpachter de pachtovereenkomst slechts in een aantal nauwkeurig bepaalde en restrictief te interpreteren gevallen opzeggen. Het verschil in behandeling, dat voortvloeit uit een welbepaalde interpretatie van de in het geding zijnde bepaling, berust volgens de Vlaamse Regering op een objectief criterium, meer bepaald de aard van het rechtssubject dat, in de hoedanigheid van verpachter, de pachtovereenkomst wenst te beëindigen. In elk geval kan de verpachter het pachtgoed terugnemen voor eigen gebruik. Is die verpachter een natuurlijke persoon, dan is die eigen exploitatie hetzij het daadwerkelijk zelf exploiteren, hetzij het exploiteren door één van de limitatief door de wetgever opgesomde naaste familieleden. Is de verpachter daarentegen een rechtspersoon, dan vereist de opzegging ten behoeve van zichzelf dat de rechtspersoon de rechtsvorm heeft aangenomen die onder het toepassingsgebied van artikel 9 van de pachtwet valt.

De in het geding zijnde regeling is naar het oordeel van de Vlaamse Regering redelijk verantwoord in het licht van de doelstelling van de wetgever, namelijk de bescherming van de pachter tegen het oneigenlijk gebruik van de mogelijkheid tot opzegging van de pachtovereenkomst. Indien natuurlijke personen de pachtovereenkomst zouden kunnen opzeggen ten voordele van een rechtspersoon waarvan zijzelf of hun afstammelingen zaakvoerder zijn, dan zou het volstaan dat, op het ogenblik van de opzegging, de verpachter of één van de bevoorrechte personen bestuurder, zaakvoerder of meerderheidsaandeelhouder is van de rechtspersoon ten behoeve waarvan de opzegging wordt gedaan opdat die opzegging rechtsgeldig zou zijn. Niets zou verhinderen dat de betrokkene nadien wordt vervangen door een andere persoon. Op die manier zou de stringente regeling zeer eenvoudig kunnen worden omzeild en komt de bescherming van de bedrijfszekerheid van de pachter, inzonderheid tegen het oneigenlijk gebruik van de mogelijkheid tot opzegging van de pachtovereenkomst, in het gedrang. De Vlaamse Regering verwijst ook naar eenzelfde regeling in de gewone huurwetgeving.

Volgens de Vlaamse Regering is de in het geding zijnde regeling niet onevenredig omdat de verpachter voldoende mogelijkheden heeft om de pachtovereenkomst op te zeggen ten behoeve van een rechtspersoon. In de eerste plaats kan de verpachter het pachtgoed overdragen aan een bvba, die onder artikel 9 van de pachtwet valt en de pachtovereenkomst vervolgens voor eigen gebruik zou kunnen opzeggen. In de tweede plaats kan de verpachter de pachtovereenkomst opzeggen ten behoeve van zijn afstammelingen, die het pachtgoed vervolgens in een landbouwvennootschap exploiteren. Krachtens artikel 838 van het Wetboek van vennootschappen wordt de exploitatie als beherend vennoot in een landbouwvennootschap voor de toepassing van de pachtwet immers gelijkgesteld met een persoonlijke exploitatie.

A.4. In zijn memorie van antwoord sluit de Ministerraad zich aan bij het standpunt van de Vlaamse Regering. Hij wijst inzonderheid op het feit dat bestuurders of zaakvoerders na overdracht door andere natuurlijke personen kunnen worden vervangen, wat uitgesloten is wanneer de eigen exploitatie door een

natuurlijke persoon wordt uitgevoerd, en op het feit dat de nieuwe pachter, ook al is hij actief in een vennootschap, niet wordt belet om de exploitatie in eigen naam voort te zetten.

A.5. Ludovicus Bols en Maria Moonen zetten in hun memorie van antwoord uiteen dat de strikte interpretatie van de in het geding zijnde bepaling niet strookt met de bedoeling van de wetgever. In tegenstelling tot wat de Ministerraad beweert, zou de wetgever niet voor een beperkende opsomming hebben gekozen maar voor een limitatief aantal opzeggingsredenen, met voor elke reden een zekere marge van flexibiliteit.

De bedoeling van de wetgever om misbruiken te vermijden, zo betogen zij, had enkel betrekking op het zogenaamde « eigen gebruik » en de invulling daarvan en dus niet op het misbruik waarop de Ministerraad en de Vlaamse Regering alluderen. Zij verliezen daarbij immers het mechanisme van de opzegging, de controle en de mogelijke sanctie uit de pachtwet uit het oog. Die voorziet immers in de mogelijkheid voor de pachter om schadevergoeding en/of re-integratie te vragen indien hij vaststelt dat de voorgenomen exploitatie niet aan de voorwaarden voldoet. Bovendien zou evengoed misbruik kunnen worden gepleegd wanneer de begunstigde van de exploitatie een natuurlijke persoon is.

Wat de andere mogelijkheden betreft die de verpachter volgens de Vlaamse Regering heeft om de pachtovereenkomst ten behoeve van een rechtspersoon op te zeggen, kan naar het oordeel van Ludovicus Bols en Maria Moonen niet van de verpachter worden verwacht dat hij het pachtgoed eerst zou moeten overdragen aan een bvba, met alle daaraan verbonden kosten, noch dat de afstammeling van de verpachter kan worden gedwongen om zijn landbouwactiviteiten in de vorm van een landbouwvennootschap uit te oefenen. Door de eerste mogelijkheid naar voor te schuiven, zou de Vlaamse Regering eigenlijk toegeven dat het in het geding zijnde onderscheid niet pertinent is.

A.6. De Vlaamse Regering heeft geen memorie van antwoord ingediend.

- B -

B.1. De wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorverkoop ten gunste van huurders van landeigendommen staat bekend als de pachtwet en vormt afdeling 3 (« Regels betreffende de pacht in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek vormt. Artikel 8 van die wet bepaalt :

« § 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.

De bepalingen van artikel 7, 1°, tweede lid, zijn van toepassing.

§ 2. In afwijking van artikel 4 kunnen de partijen een pacht van minstens 27 jaar afsluiten.

Op het einde van deze pacht 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, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. De bepalingen van artikel 7, 1°, tweede lid, en van artikel 9, eerste lid, zijn van toepassing.

Op het einde van deze pacht kan de verpachter eveneens geheel of gedeeltelijk een einde maken aan de pacht om de goederen te vervreemden.

Onderpacht en pachtoverdracht zijn mogelijk overeenkomstig de artikelen 30, 31, 32, 34 en 34bis zonder dat echter hierdoor de vaste duur overschreden kan worden.

Onder voorbehoud van de vorige leden zijn de bepalingen van deze wet volledig van toepassing op de pacht van minstens 27 jaar.

§ 3. In afwijking van artikel 4 kunnen de partijen een loopbaanpacht afsluiten.

De loopbaanpacht wordt afgesloten voor een vaste duur die gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter vijftien jaar zal zijn en de huidige leeftijd van de kandidaat-pachter. Deze vaste periode moet minstens zevenentwintig jaar omvatten. In het geval er meerdere pachters zijn, wordt de vaste duur berekend volgens de leeftijd van de jongste medepachter.

Op het einde van een loopbaanpacht kan de verpachter van rechtswege vrij over zijn goed beschikken zonder dat de pachter zich hiertegen kan verzetten.

Onderpacht en pachtoverdracht zijn mogelijk overeenkomstig de artikelen 30, 31, 32, 34 en 34bis zonder dat echter hierdoor de vaste duur overschreden kan worden.

Wanneer de pachter in het bezit van het goed wordt gelaten na het einde van de loopbaanpacht, wordt de loopbaanpacht stilzwijgend verlengd van jaar tot jaar.

Onder voorbehoud van de vorige leden zijn de bepalingen van deze wet volledig van toepassing op de loopbaanpacht ».

B.2. In een arrest van 13 oktober 2006 heeft het Hof van Cassatie geoordeeld dat de verpachter die de pachtovereenkomst wenst te beëindigen om het verpachte goed door één van de in artikel 8 vermelde familieleden te laten exploiteren, geen opzegging kan geven om de exploitatie van het verpachte goed aan een vennootschap over te dragen. De omstandigheid dat de zaakvoerder van de vennootschap de zoon is van de verpachter doet hieraan geen afbreuk (Cass., 13 oktober 2006, C.05.0165.N).

B.3. De verwijzende rechter vraagt het Hof of artikel 8 van de pachtwet, zoals geïnterpreteerd door het Hof van Cassatie, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt doordat het een verschil in behandeling doet ontstaan naargelang de pachtovereenkomst wordt

opgezegd om de exploitatie van het verpachte goed over te dragen aan een afstammeling van de verpachter, dan wel aan een rechtspersoon waarvan die afstammeling zaakvoerder en meerderheidsaandeelhouder is.

B.4. De in het geding zijnde bepaling maakt deel uit van een regeling, de pachtwetgeving, die in essentie ertoe strekt een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen de belangen van de verpachters en de belangen van de pachters. Ten einde de bedrijfszekerheid van de pachter te waarborgen, is de mogelijkheid om de pachtovereenkomst eenzijdig op te zeggen aan strikte voorwaarden onderworpen.

B.5. De in het geding zijnde bepaling voorziet in de mogelijkheid voor de verpachter om de pachtovereenkomst op te zeggen teneinde de exploitatie van het verpachte goed over te dragen aan bepaalde familieleden, waaronder zijn afstammelingen.

B.6. Het verschil in behandeling berust op een objectief onderscheidingscriterium, namelijk de juridische aard van de persoon - natuurlijke persoon of rechtspersoon - aan wie de exploitatie wordt overgedragen, en is tevens relevant ten aanzien van de bekommernis van de wetgever om de verpachter weliswaar de mogelijkheid te bieden om de pachtovereenkomst te beëindigen om aan bepaalde familieleden, met name zijn afstammelingen, de exploitatie van het verpachte goed over te dragen, doch tegelijkertijd de aantasting van de bedrijfszekerheid die daaruit voor de pachter noodzakelijkerwijze voortvloeit, zo beperkt mogelijk te houden.

B.7. Er moet worden aangenomen dat wie beslist een rechtspersoon op te richten de voor- en nadelen van een dergelijke oprichting heeft afgewogen.

Bovendien staat de oprichting van een rechtspersoon niet eraan in de weg dat de exploitatie van het verpachte goed kan worden overgedragen aan een afstammeling van de verpachter, als natuurlijke persoon.

B.8. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 8 van de pachtwet, in die zin geïnterpreteerd dat het geen opzegging van de pachtovereenkomst toestaat om de exploitatie van het verpachte goed aan een vennootschap over te dragen, schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Aldus uitgesproken in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, op de openbare terechtzitting van 20 november 2008.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt