

Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

24 JANVIER 1980

PROPOSITION DE LOI

modifiant la section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du chapitre II du Livre III, Titre VIII, du Code civil et l'article 628 du Code judiciaire

AMENDEMENT
PRESENTE PAR M. PIERRET

Art. 7bis (nouveau).

Insérer un article 7bis (nouveau) libellé comme suit :

« Art. 7bis. — Il est inséré sous la même section un article 34bis rédigé comme suit :

» Art. 34bis. — A la condition d'en aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, le preneur qui fait partie d'une société civile d'exploitation agricole, dont les membres ont tous la qualité d'exploitant agricole à titre principal, peut mettre à la disposition de celle-ci, pour une durée qui ne peut excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail, tout ou partie des biens dont il est locataire, sans que cette opération puisse donner lieu à l'attribution de parts.

» L'avis adressé au bailleur doit, à peine de nullité, indiquer les noms, prénoms et domiciles des associés de la société, la durée de celle-ci, sa forme et son objet. Le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Toutefois, la société civile est tenue solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail. »

Voir :

331 (1979-1980) :

— N° 1 : Proposition de loi.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

24 JANUARI 1980

WETSVOORSTEL

tot wijziging van afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek, en van artikel 628 van het Gerechtelijk Wetboek

AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER PIERRET

Art. 7bis (nieuw).

Een artikel 7bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 7bis. — In dezelfde afdeling wordt een artikel 34bis ingevoegd, luidend als volgt :

» Art. 34bis. — De pachter die deel uitmaakt van een burgerlijke vennootschap welke de exploitatie van een landbouwbedrijf tot doel heeft en waarvan alle leden in hoofdzaak landbouwexploitanten zijn, kan, mits hij de verpachter daarvan vooraf op de hoogte brengt bij aangetekende brief met ontvangstbewijs, de door hem gepachte goederen geheel of gedeeltelijk ter beschikking van de vennootschap stellen voor een duur die niet langer mag zijn dan het tijdperk waarvoor hij pachter blijft en zonder dat die operatie aanleiding kan geven tot toekenning van aandelen.

» In de kennisgeving aan de verpachter moeten op straf van nietigheid worden vermeld de naam, voornamen en woonplaats van de vennoten, de duur waarvoor de vennootschap is aangegaan, haar rechtsvorm en haar doel. De pachter behoudt de rechten die voortvloeien uit de pacht; hij moet, op straf van ontbinding van de pacht, doorgaan met de exploitatie van het gepachte goed door ter plaatse, daadwerkelijk en blijvend deel te nemen aan de werkzaamheden, volgens de gebruiken in de streek en naar gelang van de omvang van het bedrijf. De rechten van de verpachter worden niet gewijzigd. Doch de burgerlijke vennootschap is hoofdelijk met de pachter gehouden tot uitvoering van de bepalingen van de pacht. »

Zie :

331 (1979-1980) :

— N° 1 : Wetsvoorstel.

JUSTIFICATION

Il paraît utile et normal d'étendre les possibilités offertes au preneur par l'article 34 aux sociétés d'exploitation agricole, dûment constituées en sociétés civiles. Le législateur lui-même a toujours encouragé les formes légales ou de fait visant à la coopération agricole. La faculté ouverte par le nouvel article 34bis ne constitue pas un apport de droit au bail, lequel doit toujours être autorisé par le bailleur et ne modifie pas fondamentalement les rapports entre le preneur et le bailleur. Ce dernier voit au contraire augmenter les garanties qu'il tient du bail puisque le groupement est tenu solidairement de l'exécution de ses clauses. La mise à disposition s'apparente à de l'entraide en vue d'une utilisation plus judicieuse des moyens de production. D'autre part, il paraît excessif de prévoir dans le texte que les associés des sociétés qui disposent de la personnalité morale, soient tenus indéfiniment de l'exécution des clauses du bail, puisque la société dont ils sont membres l'est déjà. D'autre part, il n'existe aucune raison de prévoir le bénéfice des dispositions de la présente loi pour les sociétés à caractère commercial.

Seules pourront prétendre au bénéfice de la mise à disposition d'un fonds loué par un des associés, les sociétés civiles d'exploitation agricole. En vue d'éviter toute cession de bail en sous-location déguisée et de prévenir toute entorse à la politique des structures, ces sociétés doivent être composées exclusivement d'exploitants agricoles et le preneur doit être tenu de participer personnellement et de manière effective et permanente à la mise en valeur du fonds.

La présente proposition répond au souci d'éliminer les sociétés commerciales et surtout les sociétés en participation ainsi que les sociétés de fait du champ d'application de la loi, pour des raisons évidentes. En effet, les sociétés de fait ne disposent d'aucune responsabilité juridique et ne peuvent donc être tenues pour responsables, devant n'importe quel tribunal, de leurs activités ou de leur manque d'activité. En réalité, lesdites sociétés ne peuvent être tenues à une quelconque obligation.

En outre, il n'existe aucune raison d'étendre la responsabilité solidaire de l'exécution des clauses du bail à chaque associé car la responsabilité de la société civile prévue par le présent texte suffit amplement.

Enfin, il convient d'ajouter que les sociétés de fait n'ont pas d'existence légale vis-à-vis des tiers. Il est donc tout à fait anormal de leur en conférer une par un texte quelconque, dans l'hypothèse bien précise de la mise à disposition d'un bien loué par un des associés. Le bailleur n'a à connaître que des personnes physiques, membres d'une société qui, à son égard, est transparente en raison de la parution de ses statuts au *Moniteur belge*.

Il paraît donc peu opportun d'étendre aux sociétés de fait le bénéfice de la mise à disposition d'un bien loué par un des associés. Parmi les sociétés civiles, seules doivent être intéressées par les mesures envisagées, celles qui ont un objet agricole et sont régulièrement immatriculées auprès du tribunal de commerce ainsi qu'auprès de l'O.N.S.S. si lesdites sociétés louent les services d'un ou de plusieurs salariés. Disposer différemment serait risquer de créer plus de problèmes que l'on ne pourrait en résoudre pour le seul bénéfice de quelques personnes associées qui, pour des raisons d'opportunité personnelle, se refusent à constituer une société civile.

H. PIERRET.

VERANTWOORDING

Het lijkt nuttig en normaal de mogelijkheden die door artikel 34 aan de pachters worden geboden, uit te breiden tot de vennootschappen die een landbouwbedrijf exploiteren en op regelmatige wijze zijn opgericht in de vorm van een burgerlijke vennootschap. De wetgever heeft de feitelijke of door de wet georganiseerde samenwerking onder de landbouwers altijd zelf aangemoedigd. De door het nieuwe artikel 34bis geschapen mogelijkheid is geen juridische aanvulling inzake pacht, die nog steeds door de verpachter moet worden verleend, en brengt geen grondige wijziging in de verhouding tussen pachter en verpachter. De waarborgen welke deze laatste put uit de pachtovereenkomst, worden zelfs nog groter aangezien de vennootschap hoofdelijk gehouden is tot uitvoering van de bepalingen van de pacht. De terbeschikkingstelling van het gepachte goed lijkt sterk op onderlinge hulp met het oog op de oordeelkundige aanwending van de produktiemiddelen. Anderzijds lijkt het overdreven in de tekst vast te leggen dat de vennoten van een vennootschap met rechtspersoonlijkheid onbepaald aansprakelijk zouden zijn voor de uitvoering van de bepalingen van de pacht, aangezien de vennootschap waarvan zij deel uitmaken, reeds aansprakelijk is. Voorts is er geen reden om de handelsvennootschappen de voordelen van deze wet te laten genieten.

Alleen de burgerlijke vennootschappen die een landbouwbedrijf exploiteren, zullen het voordeel kunnen genieten dat hierin bestaat dat een goed, door een van de vennoten gepacht, ter beschikking van de vennootschap wordt gesteld. Om te voorkomen dat een pacht wordt overgedragen onder het mom van een onderpacht en om te vermijden dat het inzake landbouwstructuren gevoerde beleid wordt ontkracht, mogen alleen landbouwexploitanten deel uitmaken van die vennootschappen en moet de pachter persoonlijk, daadwerkelijk en blijvend bijdragen tot de exploitatie van het goed.

Het onderhavige amendement wil om voor de hand liggende redenen de handelsvennootschappen — en vooral de handelsverenigingen bij wijze van deelneming en de feitelijke vennootschappen — uit de werkingssfeer van de wet sluiten. Feitelijke vennootschappen kunnen immers niet in rechte worden aangesproken en kunnen dus niet voor een rechtbank worden gedaagd om zich voor hun activiteiten of hun gebrek aan activiteit te verantwoorden. Feitelijk kunnen die vennootschappen niet verplicht worden enige verbintenis na te komen.

Bovendien is er geen reden om iedere vennoot hoofdelijk aansprakelijk te maken voor de uitvoering van de bepalingen van de pacht, want de in de onderhavige tekst omschreven aansprakelijkheid van de burgerlijke vennootschap biedt ter zake meer dan voldoende waarborgen.

Er zij ten slotte nog aan toegevoegd dat feitelijke vennootschappen in rechte zelfs niet bestaan ten opzichte van derden. Het ware dan ook volkomen abnormaal dat een of andere tekst hun een wettelijk bestaan zou verlenen naar aanleiding van de hier omschreven hypothese, namelijk de terbeschikkingstelling van een gepacht goed door een der vennoten. De verpachter heeft alleen te maken met natuurlijke personen, leden van een vennootschap die, wat hem betreft, geen problemen doet rijzen aangezien haar statuten bekendgemaakt worden in het *Belgisch Staatsblad*.

Het lijkt dan ook niet opportuun feitelijke vennootschappen het voordeel te laten genieten van de terbeschikkingstelling van een gepacht goed door een der vennoten. Onder de burgerlijke vennootschappen komen alleen in aanmerking die vennootschappen die de exploitatie van een landbouwbedrijf tot doel hebben en regelmatig ingeschreven zijn bij de rechtbank van koophandel, alsmede bij de R.S.Z. indien zij een of meer loontrekkenden in dienst hebben. Door anders te werk te gaan loopt men het gevaar meer problemen te doen rijzen dan men er kan oplossen, en dat alles voor enkele personen die vennoot zijn in een dergelijke vennootschap en om persoonlijke redenen weigeren een burgerlijke vennootschap aan te gaan.