

BELGISCHE SENAAT**—**
BUITENGEWONE ZITTING 1988
—**—**
20 JULI 1988
—**Ontwerp van wet tot aanvulling en
wijziging van de pachtwetgeving**
—**AMENDEMENTEN**
—**INHOUD**
—

Nrs. —	Bladz. —
3 Amendementen van de heren Pataer en Knuts	2
4 Amendementen van de heren Pataer en Knuts	5
5 Amendementen van de heer Pedé	9

R. A 13263*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :**357 - 1 (B.Z. 1988) : Ontwerp van wet.
357 - 2 (B.Z. 1988) : Verslag.**SENAT DE BELGIQUE****—**
SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1988
—**—**
20 JUILLET 1988
—**Projet de loi complétant et modifiant la
législation sur le bail à ferme**
—**AMENDEMENTS**
—**SOMMAIRE**
—

N°° —	Pages —
3 Amendements proposés par MM. Pataer et Knuts	2
4 Amendements proposés par MM. Pataer et Knuts	5
5 Amendements proposés par M. Pedé	9

R. A 13263*Voir :***Documents du Sénat :**357 - 1 (S.E. 1988) : Projet de loi.
357 - 2 (S.E. 1988) : Rapport.

3. — AMENDEMENTEN VAN DE HEREN PATAER EN KNUTS

ART. 4

Paragraaf 2 van artikel 6, zoals voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« § 2. In afwijking van artikel 4, kan de verpachter op ieder ogenblik eveneens een einde maken aan de lopende pacht om een aaneengesloten perceel, dat niet gelegen is in een landbouwgebied, overeenkomstig de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, en niet groter is dan 10 are, aan te wenden tot gezinsdoeleinden. In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel, beslist de rechter. »

Verantwoording

Het is aangewezen de in dit amendement voorgestelde beperkingen, zoals door de Kamer trouwens goedgekeurd, in de wet op te nemen. Aldus vermijdt men dat een landbouwzone wordt aangetast en de landbouwer in zijn beroepsactiviteit wordt belemmerd. Het is tevens aangewezen de maximumoppervlakte te beperken tot 10 are. Dit volstaat tot gezinsdoeleinden.

ART. 8

A. Het vierde lid van artikel 9, zoals voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« Degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en indien zij rechtspersonen zijn, hun verantwoordelijke organen of bestuurders moeten :

— ofwel houder zijn van een getuigschrift of diploma afgeleverd door een door het Rijk of de Gemeenschap erkende landbouw- of tuinbouwschool en het bewijs kunnen leveren van minstens drie jaar volwaardige stage op een landbouwbedrijf;

— ofwel landbouwexploitant zijn of het geweest zijn in de voorbije periode van 5 jaar gedurende ten minste drie jaar;

— ofwel afstammeling tot in de tweede graad van een landbouwexploitant zijn en reeds effectief gedurende ten minste een jaar aan een landbouwexploitatie hebben deelgenomen;

— ofwel hetzij als gesalarieerde, hetzij als zelfstandige landbouwhelper, hetzij als stagiair, effectief gedurende ten minste drie jaar aan een landbouwexploitatie hebben deelgenomen. »

Verantwoording

Het amendement beoogt een verstrenging van de voorwaarden die moeten vervuld worden door degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen.

Een periode van drie jaar stage enerzijds of een periode van ten minste drie jaar effectieve deelname in een landbouw-

3. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR MM. PATAER ET KNUTS

ART. 4

Remplacer le § 2 de l'article 6, proposé par cet article, par les dispositions suivantes :

« § 2. Par dérogation à l'article 4, le bailleur peut également mettre fin au bail à tout moment, en vue d'affecter à l'usage familial une parcelle d'un tenant, qui n'est pas située dans une zone agricole au sens de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et dont la superficie ne peut excéder 10 ares. En cas de litige concernant l'emplacement de la parcelle considérée, le juge statue. »

Justification

Il est indiqué d'insérer dans la loi les restrictions proposées dans le présent amendement et qui ont d'ailleurs été adoptées par la Chambre. On évite ainsi de porter atteinte à une zone agricole et de gêner l'agriculteur dans son activité professionnelle. Il est également indiqué de limiter la superficie maximale à 10 ares. Cela est suffisant pour un usage familial.

ART. 8

A. Remplacer le quatrième alinéa de l'article 9, proposé par cet article, par les dispositions suivantes :

« 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 qui lui a été délivré par une école d'agriculture ou d'horticulture agréée par l'Etat ou la Communauté et pouvoir fournir la preuve de trois ans au moins de stage à part entière dans une exploitation agricole;

— soit être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins trois ans au cours des cinq dernières années;

— soit être descendant jusqu'au deuxième degré d'un exploitant agricole et avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole;

— soit avoir participé effectivement pendant au moins trois ans à une exploitation agricole en tant que travailleur salarié ou en tant qu'aidant exploitant ou en tant que stagiaire. »

Justification

L'amendement vise à rendre plus strictes les conditions que doivent remplir les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer l'exploitation.

En ce qui concerne la notion de compétence professionnelle, une période de trois ans de stage, d'une part, ou une période

exploitatie anderzijds is in verband met de notie beroepsbekwaamheid realistischer dan een jaar stage of effectieve deelname.

Het begrip stage mag trouwens niet verward worden met het begrip dat vermeld is bij het naschools onderwijs. Daar gaat het immers om betaalde stage door het Ministerie van Landbouw.

Kortom, men moet in het bezit zijn van een einddiploma en over de voorgeschreven praktijkervaring beschikken.

B. Het vijfde lid van artikel 9, zoals voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« De rechtspersonen bedoeld in dit artikel moeten opgericht zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of in de vorm van een personenvennootschap of een éénpersoonsvennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Daarenboven moeten degenen die als bestuurder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, hun hoofdberoep hebben in het landbouwbedrijf.

Zij moeten aan dit bedrijf minstens 50 pct. van hun arbeidstijd besteden en moeten daarmede minstens 50 pct. van hun globaal inkomen verdienen. »

Verantwoording

Het begrip « daadwerkelijke arbeid verrichten op het landbouwbedrijf », is zeer vaag en rekbaar.

Het is verkieslijker te spreken van « hoofdberoep », aangevuld met de 50 pct. voorwaarde qua arbeidstijd en inkomen.

Die omschrijving is preciezer, meer konform met andere wetgevingen en Europese verordeningen en biedt een betere bescherming aan de actieve landbouwbevolking.

Wij verwijzen aldus naar artikel 7 van de wet tot bevordering van de sanering van de landbouw en van de tuinbouw van 3 mei 1971, gewijzigd door de wet van 3 juni 1975 (zie artikel 5, 1°).

Verder verwijzen wij naar het koninklijk besluit van 21 juni 1974 betreffende de modernisering van landbouwbedrijven, m.n. artikel 1bis, 2, e). Dit koninklijk besluit is gebaseerd op de richtlijn nummer 72/159 van de E.G. van 17 april 1972. Vervolgens verwijzen wij ook naar artikel 10 van de wet tot instelling van de landbouwvennootschap van 12 juli 1979, waar een identieke formulering als in het amendement wordt gebruikt. Dezelfde omschrijving lezen wij ook in het koninklijk besluit van 3 maart 1986 betreffende steun aan de investeringen en aan de installatie in de landbouw, m.n. artikel 1, 2°, en in de wet houdende de oprichting van een landbouwinvesteringsfonds.

Wij pleiten dan ook voor de opname van de 50-50 regeling in de wet, waarbij minstens 50 pct. van de tijd aan de landbouw moet worden besteed en minstens 50 pct. van het globaal inkomen uit de landbouw moet komen.

de trois ans au moins de participation effective à une exploitation agricole, d'autre part, est plus réaliste qu'un an de stage ou de participation effective.

Par ailleurs, la notion de stage ne peut être confondue avec celle dont il est question dans l'enseignement postsecondaire. Il s'agit en effet, dans ce dernier cas, d'un stage payé par le Ministère de l'Agriculture.

En un mot, il faut être en possession d'un diplôme de fin d'études et disposer de l'expérience pratique prescrite.

B. Remplacer le cinquième alinéa de l'article 9, proposé par cet article, par les dispositions suivantes :

« Les personnes morales visées au présent article doivent être constituées conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous la forme d'une société de personnes ou d'une société d'une personne à responsabilité limitée. En outre, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent avoir leur profession principale dans l'entreprise agricole.

Elles doivent consacrer au moins 50 p.c. de leur activité à cette entreprise et en tirer au moins 50 p.c. de leur revenu global. »

Justification

La notion de « fournir un travail réel dans le cadre de l'entreprise agricole » est très vague et extensible.

Il est préférable de parler de « profession principale » et de compléter cette notion par la condition des 50 p.c. pour ce qui est de l'activité et du revenu.

Cette définition est plus précise, plus conforme à d'autres législations et à des règlements européens, et elle offre une meilleure garantie à la population agricole active.

Nous nous référons par conséquent à l'article 7 de la loi du 3 mai 1971 favorisant l'assainissement de l'agriculture et de l'horticulture, modifiée par la loi du 3 juin 1975 (cf. l'article 5, 1°).

Nous nous référons également à l'arrêté royal du 21 juin 1974 concernant la modernisation des exploitations agricoles, notamment à l'article 1^{er} bis, 2, e). Cet arrêté royal est basé sur la directive n° 72/159, du 17 avril 1972, de la C.E. Nous nous référons par ailleurs à l'article 10 de la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole, où l'on trouve une formulation identique à celle de l'amendement. Cette définition figure également dans l'arrêté royal récent du 3 mars 1986 concernant les aides aux investissements et à l'installation en agriculture, et notamment à l'article 1^{er}, 2°, ainsi que dans la loi portant création d'un fonds d'investissement agricole.

Nous plaçons donc pour que l'on prévienne dans la loi un système 50-50, impliquant qu'au moins 50 p.c. de l'activité doivent être consacrés à l'agriculture et qu'au moins 50 p.c. du revenu global doivent provenir de cette activité.

ART. 11

A. Punt 6, tweede lid, van artikel 12, zoals voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« Daarenboven kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts geldig worden verklaard indien het hoofdberoep van de aanstaande exploitant zal bestaan in het exploiteren van het bedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden geëxploiteerd, op voorwaarde dat de pachter zelf zijn hoofdberoep in de landbouw heeft.

Onder hoofdberoep in de zin van dit artikel wordt verstaan dat de pachter, respectievelijk de aanstaande exploitant, ten minste 50 pct. van zijn beroepsinkomen verwerft, respectievelijk zal verwerven, uit de exploitatie waarbij de landeigendommen betrokken zijn en daaraan ten minste 50 pct. van zijn arbeidstijd besteedt, respectievelijk zal besteden. Wanneer zowel de pachter als de aanstaande exploitant beide voornoemde voorwaarden vervullen, oordeelt de rechter naar billijkheid, rekening houdend met de familiale, sociale en economische toestand van de pachter en van de aanstaande exploitant en met de weerslag van de opgezegde oppervlakte op de leefbaarheid en de rationele exploitatie van de respectieve bedrijven.

Indien geen van beiden de genoemde voorwaarden vervult, is er geen beletsel voor de geldigverklaring van de opzegging. »

Verantwoording

Voormelde bepaling is de belangrijkste van artikel 12 van de pachtwet.

Zij bevat twee nieuwigheden :

1. Een landbouwer (pachter) die zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan slechts zijn opzegging krijgen van een eigenaar die zelf zijn hoofdberoep in de landbouw heeft.

Die vereiste wordt in cijfers vertaald. Onder « hoofdactiviteit » wordt verstaan dat de pachter of de persoon in wiens voordeel de opzegging gebeurt, ten minste 50 pct. van zijn of haar beroepsinkomen verwerft of zal verwerven uit de exploitatie en dat zij ten minste 50 pct. van zijn of haar arbeidstijd aan die exploitatie besteedt of zal besteden.

2. Wanneer zowel de pachter als de aanstaande exploitant beide voornoemde voorwaarden vervullen, oordeelt de rechter naar billijkheid, rekening houdend met de familiale, sociale en economische toestand van de pachter en van de aanstaande exploitant, met de weerslag van de opgezegde oppervlakte op de leefbaarheid en de rationele uitbating van de respectieve bedrijven.

Aldus blijft de rechtszekerheid van de partijen gewaarborgd en vermijdt men dat de bestemming van de landbouwgronden wordt gewijzigd.

Er spelen derhalve drie elementen mee :

- de realiteit van de motieven van de opzegging;
- de regel van de hoofdactiviteit;
- de regel van de billijkheid.

ART. 11

A. Remplacer le point 6, deuxième alinéa, de l'article 12 proposé par cet article, par ce qui suit :

« En outre, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si la profession principale du futur exploitant consiste à exploiter l'entreprise dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, à la condition que le preneur lui-même exerce la profession agricole à titre principal.

Par profession principale au sens du présent article, on entend que le preneur, ou le futur exploitant, retire, ou retirera, au moins 50 p.c. de son revenu professionnel de l'exploitation dont font partie les biens ruraux et qu'il y consacre, ou consacrera, au moins 50 p.c. de son activité. Lorsque tant le preneur que le futur exploitant remplissent les deux conditions susmentionnées, le juge statue en équité, compte tenu de la situation familiale, sociale et économique du preneur et du futur exploitant, ainsi que de la répercussion des superficies auxquelles le congé se rapporte sur la viabilité et l'exploitation rationnelle des entreprises respectives.

Si aucun des deux ne remplit les conditions susmentionnées, rien ne s'oppose à la validation du congé. »

Justification

La disposition susvisée est la plus importante de l'article 12 de la loi sur le bail à ferme.

Elle comporte deux innovations :

1. Un agriculteur (preneur) qui exerce la profession agricole à titre principal ne peut recevoir congé que d'un propriétaire exerçant lui-même la profession agricole à titre principal.

Cette condition se traduit par des chiffres. La notion d'« activité principale » implique que le preneur ou la personne en faveur de laquelle le congé sera donné retire ou retirera de l'exploitation au moins 50 p.c. de son revenu professionnel et qu'elle consacre ou consacrera au moins 50 p.c. de son temps de travail à ladite exploitation.

2. Lorsque tant le preneur que le futur exploitant remplissent les deux conditions susmentionnées, le juge statue en équité compte tenu de la situation familiale, sociale et économique du preneur et de la future situation économique du preneur et du futur exploitant, ainsi que de la répercussion des superficies auxquelles le congé se rapporte sur la viabilité et l'exploitation rationnelle des entreprises respectives.

La sécurité juridique des parties est ainsi garantie et l'on évite une modification de la destination des terres cultivables.

Il y a donc trois éléments qui entrent en ligne de compte :

- la réalité des motifs du congé;
- la règle de l'activité principale;
- la règle de l'équité.

In verband met de voorlaatste regel van het amendement dient opgemerkt dat men moet vermijden dat :

- a) de leefbaarheid van de betrokken landbouwbedrijven in het gedrang wordt gebracht;
- b) de bedrijven van derden worden benadeeld door te grote concentraties.

B. Punt 7, derde lid, van artikel 12, zoals voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« Hetzelfde geldt eveneens wanneer, ingevolge de opzegging, de totale uitgebate oppervlakte van de zittende pachter lager wordt dan de leefbaarheidsdrempels vastgesteld door de Koning.

De Koning stelt bij in Ministerraad overlegd besluit de maximale rendabiliteitsoppervlakten en de leefbaarheidsdrempels vast op voorstel van de bevoegde provinciale landbouwkamer en op eensluidend advies van de Nationale Landbouwwaad. »

Verantwoording

In de tekst komt de idee van de bescherming van een minimum, d.i. de leefbaarheidsdrempel, niet meer voor. Aldus valt de bescherming van de kleine bedrijven weg.

Wij opteren ervoor om naast de maximale rendabiliteitsoppervlakten ook de notie « leefbaarheidsdrempel » terug in de tekst op te nemen.

De leefbaarheidsdrempel als economisch criterium mag ook niet uitgehold worden zoals in de tekst goedgekeurd door de Kamer. Daar werd immers « de leefbaarheidsdrempel » teruggebracht op « twee derde van de leefbaarheidsdrempel », vastgesteld door de Minister van Landbouw.

ART. 13

In artikel 23, derde lid, zoals voorgesteld door dit artikel, de woorden « binnen zes maanden na de betaling » te vervangen door de woorden « binnen drie maanden na de betaling ».

Verantwoording

Een termijn van drie maanden lijkt ons meer dan voldoende, zoals trouwens door de Kamer werd voorgesteld.

P. PATAER.
H. KNUTS.

4. — AMENDEMENTEN VAN DE HEREN PATAER EN KNUTS

ART. 6

Het vierde lid van §§ 2 en 3 van artikel 8, zoals voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« Pachtoverdracht is mogelijk overeenkomstig de artikelen 30, 31, 32, 34 en 34bis zonder dat echter hierdoor de vaste duur overschreden kan worden. »

En ce qui concerne l'avant-dernière ligne de l'amendement, il y a lieu de remarquer qu'il faut éviter que :

- a) la viabilité des exploitations agricoles concernées ne soit menacée;
- b) les exploitations de tiers ne soient défavorisées par de trop grandes concentrations.

B. Remplacer le point 7, troisième alinéa, de l'article 12 proposé à cet article, par ce qui suit :

« Il en va de même lorsque le congé a pour conséquence de ramener la superficie totale exploitée du fermier occupant en deçà des seuils de viabilité fixés par le Roi.

Le Roi fixe par arrêté délibéré en Conseil des ministres les superficies maximales de rentabilité et les seuils de viabilité sur proposition de la chambre provinciale d'agriculture compétente et sur avis conforme du Conseil national de l'agriculture. »

Justification

L'idée de la protection d'un minimum, c'est-à-dire du seuil de viabilité, ne figure plus dans le texte. La protection des petites exploitations disparaît donc.

Notre option est de rétablir dans le texte la notion de « seuil de viabilité », à côté des superficies maximales de rentabilité.

D'autre part, le critère économique qui est le seuil de viabilité ne doit pas être vidé de sa substance comme dans le texte adopté par la Chambre, qui a ramené celui-ci aux deux tiers de celui fixé par le Ministre de l'Agriculture.

ART. 13'

A l'article 23, troisième alinéa, proposé par cet article, remplacer les mots « dans les six mois suivant le paiement » par les mots « dans les trois mois suivant le paiement ».

Justification

Un délai de trois mois, comme la Chambre l'avait d'ailleurs proposé, nous paraît plus que suffisant.

4. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR MM. PATAER ET KNUTS

ART. 6

Remplacer le quatrième alinéa des §§ 2 et 3 de l'article 8, proposé par cet article, par ce qui suit :

« La sous-location est possible conformément aux articles 30, 31, 32, 34 et 34bis sans toutefois que la période fixe puisse être dépassée. »

Verantwoording

Onderpacht is veelal een middel om de pachtwet te omzeilen, wat nu zelfs zou kunnen gebeuren voor een periode die langer duurt dan een gewone pachtperiode, gelet op de invoering van de loopbaanpacht.

De onderpachter is daarbij dikwijls het kind van de rekening.

ART. 18

In artikel 30, zoals voorgesteld door dit artikel, het eerste lid te vervangen als volgt :

« In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek, en onder voorbehoud van het hierna bepaalde, mag de pachter van landeigendommen, voor zover deze geen eigendom zijn van een openbaar bestuur, de pacht geheel of ten dele aan andere overdragen, mits schriftelijke toestemming van de verpachter. De pachter mag evenwel onder geen enkele vorm het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven. »

Verantwoording

Er wordt al te vaak overgegaan tot onderverpachting om een middel in handen te hebben om de pacht te verbreken. Alle regels van de pachtwet die voor de pachter waarborgen inhouden, kunnen worden teniet gedaan wanneer het goed in onderpacht wordt gegeven. Zo zou het volstaan dat de hoofdpachter zich verstaat met de eigenaar om een einde te maken aan de pachtovereenkomst en zodoende de onderpachter er uit te zetten.

Het gevaar is immers reëel dat deze juridische formule aangewend wordt om de lopende pachtovereenkomst voortijdig te beëindigen. Men zou op zijn minst moeten bedingen dat de onderpacht geldt voor de volledige pachtduur.

De betrekkingen tussen degenen die werkelijk bij de pachtovereenkomst betrokken zijn, moeten worden bevoordeeld en tussenpersonen moeten worden geweerd.

Wij voegen daar nog aan toe dat ook moet worden gewaakt voor misbruiken die erin bestaan dat een hogere pacht gevraagd wordt dan die welke in voege is.

Zolang de onderverpachting wordt toegelaten, al dan niet met geschreven toestemming van de verpachter, blijft bij de pachters (die geen rechtsgelinden zijn) belangstelling bestaan voor onderpacht waarvoor de verpachter mondelinge toestemming heeft gegeven. In een dergelijke situatie heeft de onderpachter geen enkele bedrijfszekerheid. Er zijn genoeg gevallen bekend waar de pachter b.v. een bejaarde boer is, terwijl de werkelijke gebruiker een onderpachter is.

Wij wijzen bij deze ook op misbruiken door openbare besturen, die mits een geschreven toelating onderpacht of pacht-overdracht toelaten en daardoor een openbare aanbesteding zoals die door artikel 18, 1°, wordt opgelegd, ontwijken.

ART. 19

Artikel 31, zoals aangevuld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, het gehele pachtgoed overdragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aange-

Justification

La sous-location est le plus souvent un moyen de contourner la loi sur le bail à ferme, pour une période qui pourrait même être supérieure à celle d'un bail normal vu l'instauration du bail de carrière.

La victime en est souvent le sous-fermier.

ART. 18

A l'article 30, proposé par cet article, remplacer le premier alinéa par le texte suivant :

« Par dérogation à l'article 1717 du Code civil et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux peut, dans la mesure où ceux-ci ne sont pas la propriété d'un pouvoir public, céder son bail en tout ou en partie moyennant l'autorisation écrite du bailleur. Le preneur ne peut toutefois, sous quelque forme que ce soit, sous-louer en tout ou en partie le bien loué. »

Justification

On recourt trop souvent à la sous-location dans le but de disposer d'un moyen pour résilier le bail. Toutes les dispositions de la loi sur le bail à ferme qui contiennent des garanties en faveur du preneur peuvent être rendues inopérantes lorsque le bien est sous-loué. Ainsi suffirait-il, pour expulser le sous-locataire, que le preneur principal et le propriétaire conviennent de mettre fin au bail.

Le danger est en effet réel que l'on recoure à cette formule juridique pour mettre fin avant terme au bail en cours. Il faudrait au moins stipuler que la sous-location vaut pour toute la durée du bail.

Les relations entre les personnes qui sont effectivement parties au bail doivent être privilégiées et les intermédiaires doivent être exclus.

Nous ajoutons qu'il faut également veiller à éviter les abus consistant à demander un fermage supérieur à celui qui est en vigueur.

Tant que la sous-location est autorisée, avec l'accord écrit du bailleur ou non, les preneurs (qui ne sont pas des juristes) continuent à s'intéresser à la sous-location autorisée verbalement par le bailleur. Dans une telle situation, le sous-locataire ne dispose d'aucune sécurité pour ce qui est de la poursuite de son activité. Il y a suffisamment de cas connus dans lesquels le preneur est, par exemple, un paysan âgé, alors que le véritable usager est un sous-locataire.

Nous attirons également l'attention sur les abus commis par des pouvoirs publics qui, moyennant une autorisation écrite, permettent la sous-location ou la cession de bail et évitent ainsi l'adjudication publique qu'impose l'article 18, 1°.

ART. 19

Remplacer l'article 31, complété par cet article, par la disposition suivante :

« Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder l'intégralité du bail à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son con-

nomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, evenals aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

In afwijking van artikel 30 kan de pachter met toestemming van de verpachter of na machtiging van de vrederechter, het gehele pachtgoed tevens overdragen aan kandidaat-overnemers die voldoen aan de normen gesteld door de wet van 3 mei 1971 op het saneringsfonds. »

Verantwoording

De onderpacht moet verboden worden omdat hierdoor duidelijk aanleiding gegeven kan worden tot omzeiling van de pachtwet.

Nochtans willen wij met dit amendement de overdracht van pacht onder gezinsleden versoepelen.

De pachtoverdracht vormt een juridisch instrument dat de voortzetting van het bedrijf mogelijk maakt zonder de gevaren in te houden van de onderpacht. De pachtoverdracht moet worden vereenvoudigd en mogelijk worden, niet alleen met de toestemming van de verpachter, maar ook met die van de vrederechter.

ART. 20

Dit artikel te doen vervallen.

Verantwoording

De onderpacht, oorzaak en aanleiding van talrijke misbruiken ter omzeiling van de pachtwet, wordt best niet gereglementeerd en bij wet erkend.

Subsidiair :

Aan artikel 33, zoals voorgesteld door dit artikel, een tweede lid toe te voegen, luidende :

« In alle andere gevallen moet de hoofdpachter de schriftelijke toestemming van de onderpachter krijgen vooraleer uit eigen wil een einde aan de pacht te maken. »

Verantwoording

De pachter die een goed onderverpacht, mag zonder het akkoord van de onderpachter eigenwillig geen daad stellen die aan de hoofdpacht, en meteen aan de onderverpachting, een einde maakt.

Wij herinneren eraan dat de bepaling slaat op het geval waarin de pachter zelf vrijwillig opzegging doet. Thans kan hij gemakkelijk en zonder controle aan de onderverpachting een einde maken. Het gaat bijgevolg om een verbetering voor de onderpachter aangezien, behalve wanneer de verpachter of een vonnis aan de pacht een einde maakt, de schriftelijke toestemming van de onderpachter vereist is om geldig aan de pacht een einde te maken. Aldus komt deze bepaling deels tegemoet aan bepaalde bezwaren t.a.v. onderpacht.

Tijdens de bespreking in de Commissie van de Kamer vond deze bepaling instemming bij verschillende leden. Er werd inderdaad toegegeven dat misbruiken ter zake bestaan. Pachters bedreigen soms hun onderpachters met een beëindiging van de overeenkomst indien zij er niet in toestemmen een hogere pacht te betalen. De Staatssecretaris onderstreepte in de Com-

joint, ainsi qu'aux conjoints des descendants ou enfants adoptifs précités.

Par dérogation à l'article 30, le preneur peut, en outre, moyennant l'autorisation du bailleur ou du juge de paix, céder l'intégralité du bail à des candidats preneurs répondant aux normes établies par la loi du 3 mai 1971 relative au fonds d'assainissement. »

Justification

La sous-location doit être interdite parce qu'elle permet de contourner la loi sur le bail à ferme.

Nous souhaitons néanmoins assouplir les conditions relatives à la cession du bail entre les membres d'une même famille.

La cession de bail constitue un instrument juridique qui permet la poursuite de l'activité sans présenter les dangers de la sous-location. La cession de bail doit être simplifiée et rendue possible non seulement lorsqu'elle est autorisée par le bailleur, mais aussi lorsqu'elle l'est par le juge de paix.

ART. 20

Supprimer cet article.

Justification

La sous-location étant prétexte à de nombreux abus destinés à contourner la loi sur les baux à ferme, il est préférable de ne pas consacrer cette pratique en la réglementant dans la loi.

Subsidiairement :

Compléter l'article 33, proposé par cet article, par un deuxième alinéa, libellé comme suit :

« Dans tous les autres cas, le preneur principal doit obtenir l'accord écrit du sous-locataire avant de mettre fin au bail de son propre chef. »

Justification

Le preneur qui sous-loue un bien ne peut, sans l'accord du sous-locataire, poser un acte volontaire qui mettrait fin au bail principal et, par là même, à la sous-location.

Rappelons que la disposition concerne le cas où le preneur donne le congé volontairement lui-même. Actuellement, il lui est facile de mettre fin à la sous-location sans contrôle. Il s'agit donc d'une amélioration pour le sous-locataire, dans la mesure où, hormis le congé du bailleur ou un jugement, l'accord écrit du sous-locataire est requis pour mettre fin valablement au bail. Dès lors, cette disposition répond partiellement à certaines critiques relatives à la sous-location.

Lors de la discussion en Commission de la Chambre, cette disposition a reçu l'appui de plusieurs membres. L'existence d'abus en la matière a effectivement été admise. Les preneurs menacent parfois leurs sous-locataires de mettre fin au contrat s'ils refusent l'augmentation du fermage. Le Secrétaire d'Etat a souligné au cours d'une réunion de la Commission

missiezittingen van de Kamer hoe precair de exploitatie is wanneer het om een onderverpachting gaat. Hij stelde dat rechtsmisbruik niet is uitgesloten. De schriftelijke instemming van de eigenaar vormt, in dat opzicht, geen waarborg. Dikwijls wordt de onderpachter ertoe genoopt onderpachten te aanvaarden omdat hij de wet van de sterkste ondergaat.

ART. 21

Het eerste lid van artikel 34, zoals voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht geheel overdragen 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. »

Verantwoording

De echtgenoot van de pensioengerechtigde pachter komt luidens de tekst van artikel 34 blijkbaar niet in aanmerking voor een bedrijfs- of pachtovername. Nochtans vermeldt het verslag van de werkgroep (Senaat, Gedr. St. nr. 586/2, blz. 45) deze mogelijkheid bij de toelichting van het nieuwe artikel 8bis.

Wij wensen deze vergetelheid dan ook recht te zetten.

ART. 30

In nr. 1, eerste lid, van artikel 48, zoals voorgesteld door dit artikel, de tweede volzin te wijzigen als volgt :

« Te dien einde geeft de notaris de pachter kennis van het beroep van de kandidaat-koper en van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. »

Verantwoording

Wanneer bij het aanbieden van het recht van voorkoop, de naam van de kandidaat-koper niet vermeld wordt, verkeert de pachter in de onzekerheid of de koper ook landbouwer is. Aldus bestaat de mogelijkheid dat hij wordt uitgezet voor eigen exploitatie. Wanneer hij echter weet dat het niet om een landbouwer gaat, zal hij wellicht zelf niet gauw kopen. Gaat het echter om een collega-landbouwer, dan weet hij dat hij moet kopen of hij geraakt de grond kwijt.

ART. 32bis (nieuw)

Een artikel 32bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel 32bis. — In artikel 51, vierde lid, van dezelfde afdeling, vervallen de woorden : « indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad, en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop. »

de la Chambre le caractère précaire de l'exploitation pratiquée en sous-location. Il a déclaré que l'abus de droit n'était pas exclu. L'accord écrit du propriétaire n'offre à cet égard aucune garantie. Souvent, le sous-locataire se voit contraint d'accepter la sous-location parce qu'il subit la loi du plus fort.

ART. 21

Remplacer le premier alinéa de l'article 34, proposé par cet article, par la disposition suivante :

« Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder la totalité de son bail à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

Justification

Aux termes de l'article 34, le preneur qui a atteint l'âge légal de la pension ne peut manifestement pas céder l'exploitation ou le bail à son conjoint ! Cette possibilité figure pourtant dans le rapport du groupe de travail (Sénat, Doc. n° 586/2, p. 45, discussion du nouveau article 8bis).

Nous souhaitons remédier à cet oubli.

ART. 30

Au numéro 1, premier alinéa, de l'article 48, proposé par cet article, remplacer la deuxième phrase par ce qui suit :

« A cet effet, le notaire notifie au preneur la profession du candidat acheteur et le contenu de l'acte authentique établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée. Cette notification vaut offre de vente. »

Justification

Si, au moment d'exercer son droit de préemption, le preneur n'est pas informé de l'identité du candidat acheteur, il ignore si ce dernier est lui aussi agriculteur. Il est donc possible qu'il se trouve ensuite évincé pour cause d'exploitation par le propriétaire lui-même. S'il sait qu'il ne s'agit pas d'un agriculteur, il sera peut-être moins prompt à acheter. Par contre, s'il s'agit d'un autre agriculteur, il saura qu'il doit acheter s'il ne veut pas perdre la terre.

ART. 32bis (nouveau)

Insérer un article 32bis (nouveau), rédigé comme suit :

« Article 32bis. — A l'article 51, quatrième alinéa, de la même section, supprimer les mots « si une telle notification a eu lieu, et sans cela par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente. »

Verantwoording

De vordering door de pachter tot in de plaats stelling of schadeloosstelling verjaart, bij verkoop uit de hand, na verloop van twee jaar na de overschrijving van de verkoopakte indien de notaris de mededeling van de verkoopvoorwaarden niet deed. Het is voor de verkoper en notaris eenvoudig de verkoop gedurende die twee jaar te verzwijgen om nadien de pachter voor een voldongen feit te stellen.

Kortom, de verjaringstermijn zet aan tot misbruiken en er is niet voorzien in sancties.

P. PATAER.
H. KNUTS.

*
**

5. — AMENDEMENTEN
VAN DE HEER PEDE

ART. 30

A. In nr. 1, eerste lid, van artikel 48, zoals voorgesteld onder het 1^o van dit artikel, tussen de woorden « van de inhoud van de » en het woord « akte », in te voegen het woord « authentieke ».

Verantwoording

Door de overeenkomst tussen verkoper en koper bij authentieke akte vast te leggen, verdwijnt het gevaar van enig bedrog.

B. In dit artikel een 2^o*bis* in te voegen, luidende :

« 2^o*bis*. In nummer 1 worden het derde, het vierde en het vijfde lid opgeheven. »

Verantwoording

De opheffing van deze leden is een logisch gevolg van de wijziging van het eerste lid van artikel 48.

J. PEDE.

Justification

L'action en subrogation ou en indemnisation intentée par le preneur se prescrit, en cas de vente de gré à gré, par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente si le notaire n'a pas communiqué les conditions de vente. Le vendeur et le notaire peuvent aisément passer la vente sous silence pendant ces deux années et placer ensuite le preneur devant le fait accompli.

En résumé, le délai de prescription peut donner lieu à des abus et aucune sanction n'est prévue.

*
**

5. — AMENDEMENTS
PROPOSES PAR M. PEDE

ART. 30

A. Au n^o 1, alinéa premier, de l'article 48, proposé au 1^o de cet article, insérer le mot « authentique » entre les mots « l'acte » et « établi ». .

Justification

En établissant la convention entre vendeur et acheteur par acte authentique, le risque de fraude disparaît.

B. Insérer dans cet article un 2^o*bis*, libellé comme suit :

« 2^o*bis*. Les troisième, quatrième et cinquième alinéas du numéro 1 sont abrogés. »

Justification

L'abrogation de ces alinéas est le corollaire de la modification de l'alinéa 1^{er} de l'article 48.