

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1984-1985

6 JUNI 1985

Ontwerp van wet tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgevingONTWERP OVERGEZONDEN DOOR DE
KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

Artikel 1.

Artikel 1 van artikel I van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen, wordt vervangen door de volgende bepaling:

« Artikel 1. — De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op:

» 1° de pacht van onroerende goederen die, hetzij vanaf de ingentotreding van de pachter, hetzij krachtens een overeen-

R. A. 13263

Zie:

Gedr. St. van de Kamer van Volksvertegenwoordigers:

- 156** (1981-1982) — Nr 1.
— Nr. 1: Voorstel van wet.
- 170** (1981-1982) — Nr 1.
— Nr. 1: Voorstel van wet.
- 171** (1981-1982):
— Nr. 1: Voorstel van wet.
— Nrs. 2 tot 39: Amendementen.
— Nr. 40: Verslag.
— Nrs. 41 tot 43: Amendementen.
- 226** (1981-1982) — Nr 1.
— Nr. 1: Voorstel van wet.
- 227** (1981-1982) — Nr 1.
— Nr. 1: Voorstel van wet.
- 256** (1981-1982) — Nr 1.
— Nr. 1: Voorstel van wet.
- 279** (1981-1982) — Nr 1.
— Nr. 1: Voorstel van wet.
- 343** (1981-1982) — Nr 1.
— Nr. 1: Voorstel van wet.
- 509** (1982-1983) — Nr 1.
— Nr. 1: Voorstel van wet.
- 557** (1982-1983) — Nr 1.
— Nr. 1: Voorstel van wet.

Handelingen van de Kamer van Volksvertegenwoordigers:

4 en 6 juni 1985.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1984-1985

6 JUIN 1985

Projet de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à fermePROJET TRANSMIS PAR LA
CHAMBRE DES REPRESENTANTSArticle 1^{er}.

L'article 1 de l'article I de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux est remplacé par la disposition suivante:

« Article 1. — Tombent sous l'application de la présente section:

» 1° les baux de biens immeubles qui, soit dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord des parties en cours de

R. A. 13263

Voir:

Documents de la Chambre des Représentants:

- 156** (1981-1982) — N° 1.
— N° 1: Proposition de loi.
- 170** (1981-1982) — N° 1.
— N° 1: Proposition de loi.
- 171** (1981-1982):
— N° 1: Proposition de loi.
— N°s 2 à 39: Amendements.
— N° 40: Rapport.
— N°s 41 à 43: Amendements.
- 226** (1981-1982) — N° 1.
— N° 1: Proposition de loi.
- 227** (1981-1982) — N° 1.
— N° 1: Proposition de loi.
- 256** (1981-1982) — N° 1.
— N° 1: Proposition de loi.
- 279** (1981-1982) — N° 1.
— N° 1: Proposition de loi.
- 343** (1981-1982) — N° 1.
— N° 1: Proposition de loi.
- 509** (1982-1983) — N° 1.
— N° 1: Proposition de loi.
- 557** (1982-1983) — N° 1.
— N° 1: Proposition de loi.

Annales de la Chambre des Représentants:

4 et 6 juin 1985.

komst van partijen in de loop van de pachttijd, hoofdzakelijk gebruikt worden in zijn landbouwbedrijf, met uitsluiting van de bosbouw.

» Onder « landbouwbedrijf » wordt verstaan de bedrijfsmatige uitbating van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwprodukten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop;

» 2° op het in gebruik nemen van onroerende goederen zoals voorzien in de vorige paragraaf, bij middel van de vestiging van vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd.

» Op het aldus verleende recht zijn de bepalingen van titel III, boek II van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. »

Art. 2.

Artikel 2 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 2. — De bepalingen van deze afdeling zijn niet van toepassing :

» 1° op de pacht van onroerende goederen die gebruikt worden voor industriële vetmesterij en industriële fokkerij;

» 2° op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit en waardoor de landbouwer exploitant van gronden en weiden, na de voorbereidings- en bemestingswerken te hebben uitgevoerd, het genot daarvan voor een bepaalde landbouwteelt aan een derde afstaat tegen betaling;

» 3° op de overeenkomsten betreffende gronden waarvan de eigenaar, de vruchtgebruiker of de pachter het genot aan zijn personeel overlaat, als behorende bij een arbeidsovereenkomst;

» 4° op de overeenkomsten tussen de exploitant van een landeigendom en de eigenaar of de vruchtgebruiker, wanneer daarin bedongen is dat de laatstgenoemden een aanzienlijk aandeel zullen hebben in de eventuele verliezen en ten minste de helft zullen inbrengen van het materieel en de veestapel, evenals van alle nieuwe investeringen die noodzakelijk zouden worden;

» 5° op de overeenkomsten tot oprichting van een landbouwenvenootschap waarop de bepalingen van deze afdeling normaal van toepassing zouden zijn, maar die werd opgericht voor een duur van ten minste 27 jaar;

» 6° op de verpachting van de fruitopbrengst van de hoogstamboomgaarden. »

Art. 3.

Artikel 3 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 3. — 1° De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld. Bij gebreke van een schriftelijke vaststelling kan degene die een landeigendom exploiteert het bewijs leveren van het bestaan van een pachtovereenkomst door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling van de pacht, verricht overeenkomstig artikel 23, waarop uitdrukkelijk het woord « pacht » voorkomt met vermelding van het jaar waarop de betaling betrekking heeft, en waartegen de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter binnen de drie maanden na het aanbod. In geval van procedure kan degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs leveren van het bestaan van een pachtovereenkomst door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

» 2° Niettegenstaande iedere andersluidende overeenkomst kan de pachter door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens, het bewijs leveren van het bestaan van een pachtovereenkomst en van de pachtvoorwaarden.

bail, sont affectés principalement à son exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

» Par « exploitation agricole » on entend l'exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés essentiellement à la vente;

» 2° l'occupation de biens immeubles tels que prévus au paragraphe précédent au moyen de la constitution d'usufruit par la volonté de l'homme et pour une durée limitée.

» Les dispositions du titre III, livre II du Code civil ne s'appliquent pas au droit ainsi octroyé. »

Art. 2.

L'article 2 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 2. — Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

» 1° les baux ayant pour objet des biens immeubles affectés à l'engraissement industriel et à l'élevage industriel;

» 2° les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'agriculteur exploitant de terres et de pâturages, après avoir effectué les travaux de préparation et de fumure, en accorde, contre paiement, la jouissance à un tiers pour une culture déterminée;

» 3° les conventions qui concernent des terrains dont la jouissance est laissée par le propriétaire, l'usufruitier ou le preneur à leur personnel comme accessoire d'un contrat de travail;

» 4° les conventions conclues entre l'exploitant d'un bien rural et le propriétaire ou l'usufruitier lorsqu'elles prévoient une participation substantielle de la part des derniers nommés dans les pertes éventuelles et un apport d'au moins la moitié du matériel et du bétail ainsi que de tous les investissements nouveaux qui deviendraient nécessaires;

» 5° les conventions visant la création d'une société agricole qui serait normalement soumise aux dispositions de la présente section mais qui aurait été créée pour une durée d'au moins 27 ans;

» 6° les conventions affermant la récolte fruitière des vergers de haute tige. »

Art. 3.

L'article 3 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 3. — 1° Le bail doit être constaté par écrit. A défaut d'un constat par écrit, celui qui exploite un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence d'un bail en produisant une preuve d'offre personnelle de paiement du fermage, conformément à l'article 23, preuve sur laquelle le terme « bail » figure expressément, avec mention de l'année à laquelle le paiement se rapporte, et contre laquelle le bailleur n'a pas réagi dans un délai de trois mois prenant cours au moment de l'offre, par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent. En cas de procédure, celui qui possède un bien rural, pourra fournir la preuve de l'existence d'un bail par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

» 2° Nonobstant toute convention contraire, l'occupant pourra apporter la preuve de l'existence d'un bail et de ses conditions par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

» Indien de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, wordt hij vastgesteld door de rechter overeenkomstig het in de bepalingen tot beperking van de pacht prijzen vastgestelde maximumbedrag.

» 3° Indien er een naar vorm andersluidende schriftelijk overeenkomst is, kan door degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs van het bestaan van een pacht geleverd worden door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. »

Art. 4.

Artikel 6 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 6. — In afwijking van artikel 4, kan de verpachter op ieder ogenblik een einde maken aan de lopende pacht om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming, indien :

» 1° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden, die wegens hun ligging ten tijde van de overeenkomst, zonder dat er vooraf wegwerken dienen uitgevoerd te worden, moesten aangezien worden als bouwgronden of voor industriële doeleinden bestemde gronden, mits zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst;

» 2° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden, die op het ogenblik van de opzegging, zonder dat er vooraf wegwerken dienen uitgevoerd te worden, moeten beschouwd worden als bouwgronden;

» 3° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van elke verlenging van de pacht moeten worden beschouwd als voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat de verpachter tenminste drie maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode, hiervan kennis heeft gegeven aan de pachter;

» 4° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die, als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden kunnen aangezien worden, hetzij bij de aanvang van de pacht, mits zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst hetzij bij een verlenging van de pacht, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden voor het ogenblik van een verlenging hiervan kennis geven heeft aan de pachter, en die vooraf het voorwerp dienen uit te maken van wegwerken;

» 5° de pachtovereenkomst is aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die vóór het afsluiten van de overeenkomst door dat bestuur of die persoon zijn onteigend of verkregen op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening te algemene nutte beveelt of toestaat;

» 6° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die na het sluiten van de overeenkomst verkregen zijn door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon, op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening te algemene nutte beveelt of toestaat.

» 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 voor gezinsdoeleinden. In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel beslist de rechter. »

Art. 5.

Artikel 7 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 7. — De verpachter kan bij het verstrijken van elke pachtperiode een einde maken aan de pacht indien hij van een

» Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge, conformément au montant maximum prévu par les dispositions limitant les fermages.

» 3° S'il existe un bail écrit autrement formulé, celui qui possède un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. »

Art. 4.

L'article 6 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 6. — Par dérogation à l'article 4, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment en vue de donner aux biens loués une affectation conforme à leur destination finale, lorsque :

» 1° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail;

» 2° les baux concernent des terrains qui, au moment du congé, doivent être considérés comme terrains à bâtir sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable;

» 3° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date de chaque prolongation de bail, doivent être considérés comme terrains à destination industrielle, à la condition que, trois mois au moins avant l'expiration de la période de bail en cours, le bailleur en ait fait la notification au preneur;

» 4° les baux concernent des terrains qui peuvent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, soit au début du bail, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail, soit lors d'une prolongation du bail, à la condition que le bailleur en ait fait la notification au preneur trois mois au moins avant la date d'une prolongation, et qui doivent préalablement faire l'objet de travaux de voirie;

» 5° les baux sont consentis par une administration publique ou une personne morale de droit public et concernent des terrains qui, avant la conclusion du bail, ont été expropriés par elle ou acquis par elle, sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique;

» 6° les baux concernent des terrains qui, après la conclusion du bail, ont été acquis par une administration publique ou une personne morale de droit public sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

» 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. »

Art. 5.

L'article 7 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 7. — Le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque période s'il justifie de l'existence d'un motif sérieux.

ernstige reden doet blijken. Ongeacht de in artikel 6 bedoelde redenen kunnen als ernstige redenen uitsluitend worden aanvaard:

» 1° het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan geheel of gedeeltelijk 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.

» Ingeval het pachtgoed medeëigendom is of wordt van verscheidene personen, kan aan de pachtovereenkomst slechts een einde worden gemaakt voor de persoonlijke exploitatie ten behoeve van een medeëigenaar, zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of van de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, voor zover die medeëigenaar ten minste de onverdeelde helft van het pachtgoed bezit of zijn deel heeft verkregen door erfopvolging of legaat;

» 2° het voornemen van de verpachter om één of meer verpachte percelen waarvoor opzegging is gedaan, te voegen bij percelen door hem aan een andere pachter verpacht, op voorwaarde dat deze verrichting geboden is ter wille van een onbetwistbaar economisch of familiaal belang en dat de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht;

» 3° de ruil van percelen door dezelfde verpachter aan verscheidene pachters verpacht, met het doel herverkavelde bedrijven te vormen;

» 4° de verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale of familieredenen, zoals de vestiging van jonge gezinnen, het tot stand brengen van kleine landeigendommen, enz. op voorwaarde dat de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht;

» 5° grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter, zodanig dat de bedrijfsmogelijkheden van het gepachte goed ernstig bedreigd zijn;

» 6° waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het ten laste van de huurder komende onderhoud van de gepachte gebouwen;

» 7° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

» 8° veroordeling van de pachter uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk kunnen maken;

» 9° de aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon;

» 10° de aanwending voor gezinsdoeleinden en ontspanning van 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 20 are. In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel, beslist de rechter;

» 11° de aanwending van percelen als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, mits zij wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als zodanig moeten worden beschouwd. »

Art. 6.

Artikel 8 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling:

Peuvent seuls être admis comme tels, indépendamment de ceux visés à l'article 6 :

» 1° l'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même tout ou partie de bien loué ou d'en céder en tout ou en partie l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

» Si le bien loué est ou devient copropriété de plusieurs personnes, il ne peut être mis fin au bail en vue de l'exploitation personnelle au profit d'un copropriétaire, de son conjoint, ses descendants, enfants adoptifs ou de son conjoint ou des conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, que si ce copropriétaire possède au moins la moitié indivise du bien loué ou a reçu sa part en héritage ou par legs;

» 2° l'intention du bailleur de joindre une ou plusieurs parcelles louées, pour lesquelles congé est donné, à d'autres parcelles données à bail par lui à un autre preneur, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique ou familial incontestable et qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du preneur occupant;

» 3° l'échange de parcelles louées à divers preneurs par un même bailleur, dans le but de constituer des exploitations remembrées;

» 4° la division de l'exploitation en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons économiques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social ou familial, tels que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du preneur occupant;

» 5° des modifications profondes intervenues dans la composition de la famille du preneur en telle sorte que les possibilités d'exploitation du bien loué soient gravement compromises;

» 6° la dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués;

» 7° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du preneur à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

» 8° la condamnation du preneur du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux de bailleur à preneur;

» 9° l'affectation de parcelles par des administrations publiques ou personnes morales de droit public à des fins d'intérêt général;

» 10° l'affectation à des fins familiales ou de délassement d'une parcelle d'un tenant, qui n'est pas située dans une zone agricole conformément à la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et dont la superficie ne peut excéder 20 ares. En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, le juge statue;

» 11° l'affectation de parcelles comme terrains à bâtir ou à destination industrielle à la condition que, vu leur situation au moment du congé, elles doivent être considérées comme tels. »

Art. 6.

L'article 8 de la même loi est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 8. — § 1. Gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste en de tweede, kan de verpachter, in afwijking van artikel 4, een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel te exploiteren of de exploitatie ervan geheel over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

» De bepalingen van artikel 7, 1^o, tweede lid, zijn van toepassing.

» § 2. 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 volgens de artikelen 30, 31, 32, 34 en 34bis zonder dat echter hierdoor de vaste duur kan overschreden 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. »

Art. 7.

Een artikel 8bis, luidend als volgt, wordt in dezelfde wet ingevoegd :

« Art. 8bis. — Indien de pachter die na het bereiken van de pensioenleeftijd een rust- of overlevingspensioen geniet, onder de in artikel 34 vermelde personen niemand kan aanduiden die gebeurlijk zijn exploitatie kan voortzetten, 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^o, tweede lid, zijn van toepassing.

» Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten, dienen alle in het vorig lid genoemde voorwaarden vervuld te zijn in hoofde van al deze pachters.

» Onder dezelfde voorwaarden kan de verpachter geheel of gedeeltelijk een einde maken aan de pacht om de goederen te verpachten aan of te vervreemden met het oog op exploitatie door een bedrijf, dat het voorwerp van een ontwikkelingsplan uitmaakt of aan een leefbaar bedrijf, overeenkomstig de wetgeving en reglementering inzake de modernisering van de landbouwbedrijven.

» De verpachting of de vervreemding, waarvan sprake in het voorgaande lid, dienen voltrokken te zijn binnen een termijn van zes maanden nadat de pachter, aan wie opzegging werd gegeven, het goed verlaten heeft.

De exploitatie van het van de pachter op grond van deze bepalingen teruggenomen goed, evenals de persoon van de aanstaande exploitant moeten aan de in artikel 9 gestelde voorwaarden voldoen.

» De bepalingen van artikel 10, 12, met uitzondering van het 2^o en het 5^o, en 13 van deze wet zijn van overeenkomstige

« Art. 8. — § 1. Au cours de chacune des périodes successives de bail, à l'exclusion de la première et de la deuxième, le bailleur peut, par dérogation à l'article 4, mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même l'ensemble du bien loué ou d'en céder la totalité de l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

» Les dispositions de l'article 7, 1^o, deuxième alinéa, sont d'application.

» § 2. Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent conclure un bail de carrière.

» Le bail de carrière est conclu pour une période fixe égale à la différence entre le moment où le preneur aura soixante-cinq ans et l'âge du candidat-prenneur. Cette période fixe doit comporter au minimum vingt-sept ans. Au cas où il y a plusieurs preneurs, la période fixe est calculée sur base de l'âge du coprenneur le moins âgé.

» Au terme d'un bail de carrière, le bailleur retrouve automatiquement la libre disposition de son bien sans que le preneur ne puisse s'y opposer.

» La sous-location et la cession de bail sont possibles conformément aux articles 30, 31, 32, 34 et 34bis sans que la période fixe ne puisse toutefois être dépassée.

» Si le preneur est laissé en possession du bien après l'expiration du bail de carrière, le bail de carrière se poursuit tacitement d'année en année.

» Sous réserve des alinéas précédents, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail de carrière. »

Art. 7.

Un article 8bis, rédigé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Art. 8bis. — Si le preneur ayant atteint l'âge de la pension, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut indiquer aucune des personnes mentionnées à l'article 34 comme pouvant éventuellement poursuivre son exploitation, le bailleur peut mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. Les dispositions de l'article 7, 1^o, deuxième alinéa, sont d'application.

» Si plusieurs preneurs louent le bien en commun, l'ensemble des conditions fixées à l'alinéa précédent doivent être réunies dans le chef de tous les preneurs.

» Dans les mêmes conditions, le bailleur peut mettre fin à tout ou partie du bail en vue de louer les biens à ou de les aliéner à des fins d'exploitation par une exploitation faisant l'objet d'un plan de développement, ou à une exploitation viable, conformément à la législation et à la réglementation en matière de modernisation des exploitations agricoles.

» La location ou l'aliénation dont il est question dans l'alinéa précédent doivent être effectuées dans un délai de six mois après que le preneur à qui le congé a été donné ait quitté le bien.

» L'exploitation du bien repris au preneur aux termes de ces dispositions, ainsi que la personne du futur exploitant, doivent réunir les conditions fixées à l'article 9.

» Les dispositions des articles 10, 12, à l'exception du 2^o et du 5^o et 13 de la présente loi s'appliquent également au congé.

toepassing op deze opzegging. In geval van toepassing van het derde lid van dit artikel is artikel 12, 1^o, tweede lid evenmin van toepassing. »

Art. 8.

Artikel 9 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 9. — De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van de bij artikelen 7, 1^o, en 8 bepaalde redenen, moet een persoonlijke, werkelijke en ten minste negen jaar voortgezette exploitatie zijn door degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en, indien zij rechtspersonen zijn, door hun verantwoordelijke organen of beheerders en niet alleen door hun aangestelden.

» De opzeggeden bestaande in de persoonlijke exploitatie kan evenwel niet worden ingeroepen door personen noch — indien het om rechtspersonen gaat — door hun verantwoordelijke organen of beheerders die, op het ogenblik van het verstrijken van de opzegtermijn, de leeftijd van 65 jaar zouden hebben bereikt of de leeftijd van 60 jaar wanneer het een persoon betreft die niet gedurende ten minste 3 jaar landbouwexploitant is geweest; degene die na de stopzetting van zijn landbouwbedrijf het bedrijf verpacht, kan evenmin die redenen invoeren.

» Degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en indien zij rechtspersonen zijn, hun verantwoordelijke organen of beheerders dienen :

« — ofwel titularis te zijn van een getuigschrift of diploma afgeleverd na het volgen met goed gevolg van een landbouwcursus of van een land- of tuinbouwschool;

« — ofwel landbouwexploitant te zijn of het geweest zijn in de voorbije periode van 5 jaar gedurende ten minste 1 jaar;

« — ofwel afstammeling tot in de tweede graad van een landbouwexploitant te zijn en reeds effectief gedurende ten minste 1 jaar aan een landbouwexploitatie te hebben deelgenomen;

« — ofwel hetzij als gesalarieerde hetzij als zelfstandige landbouwhelper, hetzij als stagiair effectief gedurende ten minste 1 jaar aan een landbouwexploitatie te hebben deelgenomen.

» De opzeggeden voor persoonlijke exploitatie kan evenmin worden ingeroepen door de titularis van een vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd.

» De rechtspersonen waarvan sprake in dit artikel dienen opgericht te zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of onder de vorm van een personenvennootschap. In dit laatste geval dienen degenen die als beheerder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, daadwerkelijke arbeid te verrichten op het landbouwbedrijf. »

Art. 9.

Artikel 10 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 10. — Geen persoonlijke exploitatie is de aanplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugneming gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter, met naaldbomen, loofbomen of heesters, tenzij het gaat om tuinbouw of om een aanplanting die noodzakelijk is voor de bewaring van het goed. De vrederechter kan vrijstelling van dit verbod verlenen na het advies te hebben ingewonnen van de rijkslandbouwkundige van de streek.

» De aanplanting met kerstbomen gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter is in geen enkel geval een persoonlijke exploitatie.

» Geen persoonlijke exploitatie is de verkoop van gras of van te velde staande oogst waarbij de genothebbers van de terugne-

L'article 12, 1^o, deuxième alinéa, ne s'applique pas en cas d'application du troisième alinéa du présent article. »

Art. 8.

L'article 9 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 9. — L'exploitation du bien repris au preneur sur la base du motif déterminé aux articles 7, 1^o et 8, doit consister en une exploitation personnelle, effective et continue pendant neuf années au moins par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation et, s'il s'agit de personnes morales, par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés.

» Toutefois, le motif du congé consistant en l'exploitation personnelle ne peut être invoqué par des personnes, et, s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables, qui auraient atteint, au moment de l'expiration du préavis, l'âge de soixante-cinq ans, ou de soixante ans lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant jamais été exploitant agricole pendant au moins trois ans; ne peut également invoquer ce motif celui qui, après la cessation de son exploitation agricole, l'a donnée à bail.

» 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 après avoir suivi avec fruit un cours agricole ou des études à une école d'agriculture ou d'horticulture;

« — soit être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins un an 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 un an à une exploitation agricole en tant que travailleur salarié ou en tant qu'aidant exploitant ou en tant que stagiaire.

» Le motif du congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut être invoqué par le titulaire d'un usufruit par la volonté de l'homme et pour une période déterminée.

» Les personnes morales dont il est question 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. Dans ce dernier cas, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent fournir un travail réel dans le cadre de l'entreprise agricole. »

Art. 9.

L'article 10 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 10. — Ne constitue pas une exploitation personnelle la plantation sur le bien loué par les bénéficiaires de la reprise au cours des neuf ans qui suivent le départ du preneur, de conifères, d'essences feuillues ou de taillis, à moins qu'il ne s'agisse d'horticulture ou de plantations nécessaires à la conservation du bien. Le juge de paix peut accorder dispense de cette interdiction après avis de l'ingénieur agronome de l'Etat de la région.

» La plantation de sapins de Noël au cours des neuf années qui suivent le départ du preneur, ne constitue en aucun cas une exploitation personnelle.

» Ne constituent pas une exploitation personnelle la vente d'herbe ou de récolte sur pied par laquelle les bénéficiaires de la

ming gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter niet voor het gewone teelt- en onderhoudswerk zorgen, noch het in bewaring nemen van dieren gedurende dezelfde periode van negen jaar. »

Art. 10.

Artikel 11 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 11. — 1. In gevallen als bedoeld in de artikelen 6 en 7, 9°, 10° en 11° kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten.

» 2. In gevallen als bedoeld in artikel 7, 1° tot 8°, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste twee jaar en ten hoogste vier jaar.

» 3. In gevallen als bedoeld in artikel 8 kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste drie jaar en ten hoogste vier jaar.

» 4. In het geval als bedoeld in artikel 8bis, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van tenminste een jaar en ten hoogste, vier jaar. »

Art. 11.

Artikel 12 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 12. — 1. Op straffe van nietigheid moeten in de opzegging duidelijk de juiste reden of redenen opgegeven worden waarom zij wordt gedaan. Ook moet daarin worden vermeld dat de verpachter bij gebreke van een hem binnen dertig dagen na verzending van de opzegging betekende schriftelijke instemming, de geldigverklaring ervan vóór de vrederechter zal vorderen.

» In de opzegging dient, op straffe van nietigheid, de naam, de voornaam, het beroep, de geboortedatum, de burgerlijke stand en het adres van de aanstaande exploitanten vermeld te worden.

» 2. Indien de opzegging berust op de reden bepaald in de artikelen 6, 1° tot 4° en 7, 11°, kan de opzegging slechts geldig worden verklaard onder overlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende bouwvergunning.

» Indien de bouwvergunning in geval van een verkaveling niet kan worden overgelegd omdat vooraf wegwerken moeten worden uitgevoerd, kan de rechter de opzegging geldig verklaren onder overlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de verkavelingsvergunning, mits bij dat afschrift een verklaring van het gemeentebestuur is gevoegd waaruit blijkt dat de bouwvergunning zal kunnen afgegeven worden zodra de bedoelde werken zijn uitgevoerd.

» 3. Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten moet van de opzegging kennis gegeven worden aan al degenen die het goed exploiteren. Weet de verpachter niet wie het goed exploiteert, dan mag hij als exploitant beschouwen degenen die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de pachter of de pachters die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf.

» Indien de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het verpachte goed voortzetten, mag hij als zodanig beschouwen degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter.

» 4. De opzegging waarin de pachter niet schriftelijk heeft berust, vervalt indien de verpachter niet binnen drie maanden na de opzegging om de geldigverklaring ervan heeft verzocht.

reprise au cours des neuf ans qui suivent le départ du preneur, ne se chargent pas des travaux ordinaires de culture et d'entretien, ni la prise en pension de bétail au cours de la même période de neuf ans. »

Art. 10.

L'article 11 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 11. — 1. Dans les cas visés aux articles 6 et 7, 9°, 10° et 11°, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis minimum de trois mois. Ce délai sera prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

» 2. Dans les cas visés à l'article 7, 1° à 8°, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de deux ans au moins et de quatre ans au plus.

» 3. Dans les cas visés à l'article 8, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins et de quatre ans au plus.

» 4. Dans le cas visé à l'article 8bis le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis d'un an au moins et de quatre ans au plus. »

Art. 11.

L'article 12 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 12. — 1. Le congé doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs précis pour lesquels il est donné. Il doit également contenir l'indication qu'à défaut d'acquiescement notifié par écrit au bailleur dans un délai de trente jours à dater de l'envoi, celui-ci en poursuivra la validation devant le juge de paix.

» Le congé doit, à peine de nullité, indiquer le nom, le prénom, la profession, la date de naissance, l'état civil et l'adresse des personnes indiquées comme devant assurer l'exploitation.

» 2. Si le congé est basé sur des motifs visés aux articles 6, 1° à 4° inclus et 7, 11°, le congé ne pourra être validé que sur production d'une copie certifiée conforme du permis de bâtir accordé par l'administration compétente.

» Si dans le cas d'un lotissement, le permis de bâtir ne peut être produit en raison du fait que des travaux de voirie doivent être exécutés au préalable, le juge pourra valider le congé sur production d'une copie certifiée conforme du permis de lotir pour autant qu'à cette copie soit jointe une déclaration de l'administration communale d'où il résulte que le permis de bâtir pourra être délivré dès que ces travaux seront exécutés.

» 3. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification du congé doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Si le bailleur ignore l'identité des exploitants, il pourra considérer comme tels ceux qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, celui ou ceux des preneurs qui sont domiciliés au siège de l'exploitation.

» Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou de ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels celui ou ceux des héritiers ou ayants droit qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du défunt.

» 4. Est caduc le congé auquel le preneur n'a pas acquiescé par écrit, si, dans les trois mois à dater du congé, celui-ci n'a pas fait l'objet de la part du bailleur d'une demande en validation.

» 5. Indien reeds in de loop van de opzeggingstermijn blijkt dat het motief bestaande in de persoonlijke exploitatie om een gewichtige reden niet kan worden waargemaakt, kan de pachter de ongeldigverklaring van de opzegging voor de vrederechter vorderen. In dat geval wordt de pacht voortgezet alsof er geen opzegging is betekend.

» 6. Bij het onderzoek naar de geldigheid van de opzegging, gaat de rechter na of de opzeggingsredenen ernstig en gegrond zijn en met name of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als opzeggingsredenen bekend gemaakte voornemens zal ten uitvoer brengen.

» Daarenboven, wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts geldig worden verklaard indien het exploiteren van het landbouwbedrijf, waarin de betrokkene landeigenommen zullen worden uitgebaat een substantieel deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zal uitmaken.

» In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenoemde eigen gebruik, dient de verpachter te preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant is/zijn aangewezen, de persoonlijke werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en te bewijzen dat zij daartoe in staat zijn, alsmede dat zij aan de in artikel 9 gestelde voorwaarden voldoen.

» 7. Wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de rechter steeds weigeren de opzeg geldig te verklaren wanneer de totale uitgebate oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande exploitant boven de door de Koning bepaalde maximale oppervlakte komt te liggen.

» Hetzelfde geldt eveneens voor de bedrijven die reeds op enigerlei wijze een grotere oppervlakte uitbaten dan de maximale oppervlakte bij iedere verdere uitbreiding.

» Hetzelfde geldt eveneens wanneer, ingevolge de opzeg, de totale uitgebate oppervlakte van de zittende pachter lager wordt dan twee derden van 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 Landbouwrapraad.

» Er wordt onder meer rekening gehouden met het drempelinkomen van toepassing voor de steun verleend door het Landbouwinvesteringsfonds, met de grondgebonden typeteelten in elke streek en, in voorkomend geval, met de niet-grondgebonden teelten.

» Deze oppervlakten worden ten minste om de vijf jaar herzien.

» Zij worden binnen elke provincie vastgesteld volgens de landbouwstroken, zoals die bepaald zijn in het koninklijk besluit van 24 februari 1951 houdende grensbepaling van de landbouwstroken van het Rijk.

» Wanneer een landbouwexploitant een door een derde verpachte grond verkrijgt om deze persoonlijk te bebouwen na het verstrijken van de pacht, zijn de oppervlaktevoorwaarden welke gelden uit hoofde van de vergroting die welke van kracht waren op de dag van de verkrijging, indien zij naderhand worden beperkt vóór de datum van het begin van de persoonlijke exploitatie.

» 8. Is de opzegging met toepassing van het bepaalde in cijfer 4 vervallen of is zij niet geldig verklaard, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór ten minste een jaar na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is of onregelmatig is verklaard naar de vorm. Die termijn is drie jaar indien de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was.

» Een opzegging die onregelmatig zou moeten verklaard worden naar de vorm, kan door de rechter toch geldig worden verklaard indien, de betrokken onregelmatigheid in hoofde van

» 5. S'il appert, en cours de durée du préavis, que le motif consistant en l'exploitation personnelle ne pourra être réalisé, par suite de motif grave, le preneur peut poursuivre l'invalidation du congé devant le juge de paix. Dans ce cas, le bail se poursuivra comme si le congé n'avait pas été notifié.

» 6. Lors de la demande en validation du congé, le juge apprécie si les motifs du congé sont sérieux et fondés et notamment s'il appert des circonstances de la cause que le bailleur mettra en exécution les intentions énoncées comme motifs de congé.

» En outre, quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si l'exploitation de l'entreprise agricole dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, constituera une partie substantielle de l'activité professionnelle du futur exploitant.

» En cas de contestation sur le caractère sincère de l'exploitation personnelle, il appartiendra au bailleur de préciser comment la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation entendent le faire de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'elles sont en mesure de le faire et qu'elles répondent aux conditions prévues à l'article 9.

» 7. Quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal le juge peut toujours refuser de valider le congé lorsque celui-ci a pour conséquence de porter la superficie totale exploitée de l'entreprise agricole du futur exploitant au-delà de la superficie maximale fixée par le Roi.

» La même chose vaut pour les entreprises qui exploitent déjà, de quelque manière que ce soit, une superficie supérieure à la superficie maximale pour toute extension supplémentaire.

» Il en va de même lorsque le congé a pour conséquence de ramener la superficie totale exploitée du fermier occupant en deçà de deux tiers 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.

» Il est notamment tenu compte de la limite du revenu prévue pour l'octroi d'une aide à la charge du Fonds d'investissement agricole, des cultures liées au sol qui sont typiques de chaque région et, le cas échéant, des cultures non liées au sol.

» Ces superficies sont revues au moins tous les cinq ans.

» Elles sont fixées au sein de chaque province selon les régions agricoles telles que celles-ci sont déterminées par l'arrêté royal du 24 février 1951 fixant la délimitation des régions agricoles.

» Lorsqu'un exploitant agricole acquiert une terre louée par un tiers, en vue d'en réaliser l'exploitation personnelle dès la fin du bail, les conditions de superficie applicables du chef de cet agrandissement sont celles existant au jour de l'acquisition, si elles ont fait l'objet de restrictions ultérieures avant la date du début de l'exploitation personnelle.

» 8. Si, en application de la disposition prévue au 4, un congé est devenu caduc ou s'il n'a pas été validé, un nouveau congé ne peut être donné pour quelque motif que ce soit avant un an au moins à dater de la notification du congé caduc ou du congé déclaré irrégulier en la forme. Ce délai est porté à trois ans si la validation du congé est refusée par le juge pour manque de fondement du motif invoqué.

» Le congé qui devrait être déclaré irrégulier en la forme peut néanmoins être validé par le juge si l'irrégularité constatée ne peut pas mettre en cause la nature ni le sérieux du congé dans le chef

de pachter geen twijfel kan doen rijzen over de aard of de ernst van de opzeg, noch over de identiteit van de persoon in wiens voordeel de opzegging wordt verricht.

» 9. De opzegging die door de rechter geldig is verklaard of waarin de pachter schriftelijk heeft berust, wordt als nietbestaande beschouwd, indien de pachter in het bezit van het gepachte goed blijft en wordt gelaten. »

Art. 12.

Artikel 13 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 13. — 1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging voor persoonlijke exploitatie, heeft recht op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of desgewenst op schadevergoeding alleen, indien het pachtgoed meer dan zes maanden en minder dan negen jaar na de ontruiming ervan, zonder gewichtige redenen niet geëxploiteerd wordt door degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant aangewezen zijn.

» In geval van betwisting, moet het bewijs geleverd worden door degene of degenen in wier voordeel de opzegging is gedaan.

» 2. De terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of de schadevergoeding alleen kan ook worden gevorderd door de pachter die het goed heeft ontruimd ingevolge opzegging om een van de redenen bepaald in de artikelen 6 en 7, 2°, 3°, 4°, 9°, 10° en 11°, indien het voornemen dat de verpachter als reden van de opzegging heeft opgegeven, meer dan zes maanden na de ontruiming van het goed, zonder gewichtige reden, geen normale uitvoering heeft gekregen rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden.

» In geval van betwisting moet de verpachter bewijzen dat hij gezegd voornemen ten uitvoer heeft gebracht.

» 3. De eis tot terugkeer of tot betaling van schadevergoeding, gegrond op het niet ten uitvoer brengen van het door de verpachter in de opzegging te kennen gegeven voornemen, moet worden ingesteld binnen drie jaar na het verlaten van het gepachte goed.

» De eis die gegrond is op het vroegtijdig beëindigen van het gebruik moet worden ingesteld binnen drie jaar na de beëindiging. »

Art. 13.

In artikel 23 van dezelfde wet wordt de laatste zin vervangen door wat volgt :

« Die wijze van betaling geldt als bewijs, tenzij de verpachter ze betwist en de betwisting op straffe van verval binnen drie maanden na de betaling voor de vrederechter brengt. »

Art. 14.

Artikel 24 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 24. — Alle bedingen die de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing van de gepachte grond of omtrent de beschikking over de produkten van de hoeve beperken, worden voor niet bestaande gehouden.

» Geldig zijn echter wel de bedingen van de pachtovereenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond alsmede de bedingen welke het recht van beschikking over de stalmeest gedurende de pacht beperken en de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaren beperken tot ten hoogste de helft.

» Geldig zijn ook de bedingen tot handhaving van hagen, wegen en struikgewas.

du preneur ni d'identité de la personne en faveur de laquelle le congé est donné.

» 9. Le congé auquel le preneur a acquiescé par écrit ou qui a été validé par le juge, est considéré comme non existant lorsque le preneur reste et est laissé en possession du bien loué. »

Art. 12.

L'article 13 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 13. — 1. Le preneur qui a évacué les lieux loués à la suite d'un congé donné pour exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou, s'il le souhaite, aux dommages-intérêts seuls, si, sans motifs graves, plus de six mois et moins de neuf années après l'évacuation du bien, celui-ci ne se trouve pas exploité par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

» En cas de contestation, la charge de la preuve incombe à celui ou à ceux au profit de qui le congé a été donné.

» 2. La réintégration dans des lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts peuvent être aussi réclamés par le preneur qui a évacué les lieux loués à la suite d'un congé donné pour un des motifs prévus aux articles 6 et 7, 2°, 3°, 4°, 9°, 10° et 11°, si, sans motifs graves, l'intention annoncée par le bailleur et en vue de laquelle il a donné congé n'a pas été réalisée normalement, compte tenu de toutes les circonstances de fait, bien que plus de six mois se soient écoulés depuis l'évacuation des lieux.

» En cas de contestation, la charge de la preuve de la réalisation de ladite intention incombe au bailleur.

» 3. La demande de réintégration ou de dommages-intérêts basée sur le défaut de réalisation de l'intention annoncés par le bailleur dans le congé, doit être introduite dans les trois ans de l'évacuation du bien loué.

» Celle qui est basée sur la cessation prématurée de l'occupation doit l'être dans les trois ans qui suivent cette cessation. »

Art. 13.

Dans l'article 23 de la même loi, la dernière phrase est remplacée par ce qui suit :

« Ce mode de paiement vaut preuve sauf contestation du bailleur introduite devant le juge de paix dans les trois mois suivant le paiement, à peine de déchéance. »

Art. 14.

L'article 24 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 24. — Sont réputées inexistantes, toutes clauses conventionnelles restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées ou quant à la disposition des produits de la ferme.

» Sont toutefois valables, les clauses du bail relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, ainsi que celles qui limitent le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années.

» Sont aussi valables les clauses maintenant les haies, chemins et buissons.

» Voor niet bestaande worden eveneens gehouden de bedingen die de pachter verbieden andere goederen in pacht te nemen dan de goederen waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft.

» De pachter kan, indien gebouwen, werken of beplantingen de vrijheid van bebouwing hinderen, deze wegruimen met de schriftelijke toestemming van de verpachter en, in geval van vruchtgebruik, met deze van de blote eigenaar en van de vruchtgebruiker of, bij gebreke hiervan, met machtiging van de vrede-rechter.

» Deze machtiging kan afhankelijk gemaakt worden van het betalen van een vergoeding gelijk aan de geleden schade.

» De vrederechter kan echter geen machtiging geven om de bestemming van het gepachte goed te wijzigen.»

Art. 15.

Artikel 25 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling:

« Art. 25. — Onverminderd het bepaalde in de artikelen 1722 en 1724 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de pachter, behalve in geval van geldige opzegging, het recht om alle gebouwen op te richten, mits hij ze onderhoudt en er alle lasten van draagt, en alle werken, onverschillig of het nieuwe werken, verbeteringswerken, herstellingswerken of herbouwingswerken betreft, uit te voeren, die nuttig zijn voor de bewoonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed en die stroken met de bestemming ervan.

» Zonder daartoe door de verpachter verplicht te kunnen worden kan de pachter op ieder ogenblik de in het eerste lid bedoelde gebouwen en werken wegruimen, voor zover deze als zelfstandige zaken kunnen beschouwd worden. Indien deze gebouwen en werken evenwel tot stand zijn gekomen met schriftelijke toestemming of met machtiging van de vrederechter volgens de procedure voorzien in artikel 26, 1, dient dezelfde procedure te worden gevolgd vooraleer de pachter tot wegruiming ervan mag overgaan. De pachter zal het goed in zijn oorspronkelijke toestand herstellen en de gebeurlijk aangerichte schade vergoeden.»

Art. 16.

Artikel 26, 1, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling:

« Art. 26, 1. — Bij het verstrijken van de pacht heeft de pachter die de kosten van die gebouwen en werken heeft gedragen, recht op een vergoeding die gelijk is aan de waarde van die gebouwen en werken bij het verstrijken van de pacht. In geval van vervreemding van het pachtgoed kan de pachter die vergoeding, vóór de vervreemding van de vervreemder vorderen.

» Indien de gebouwen en werken zijn uitgevoerd ofwel met schriftelijke toestemming van de verpachter of, in geval van vruchtgebruik, met schriftelijke toestemming van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker, ofwel met machtiging van de vrederechter, mag de vergoeding niet lager zijn dan de door de pachter gedragen kosten, in zoverre deze niet zijn afgeschreven; deze afschrijving wordt forfaitair bepaald op 4 % per jaar.

» Neemt de pacht een einde op initiatief van de pachter dan mag de in het vorige lid bepaalde vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de vijf laatste jaren in het geheel aan pacht heeft betaald voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

» Neemt de pacht een einde op initiatief van de pachter, doch uitsluitend wegens ernstige redenen, dan heeft deze eveneens recht op de in het tweede lid bepaalde vergoeding.

» De machtiging van de vrederechter wordt afgegeven op verzoek van de pachter en na advies van de bevoegde ambtenaar van het Ministerie van Landbouw in verband met de in artikel 25

» Sont également réputées inexistantes, les clauses interdisant au preneur de prendre en location d'autres biens que ceux qui font l'objet du bail.

» Si des constructions, travaux et ouvrages ou plantations entravent la liberté de culture du preneur, celui-ci pourra les enlever avec le consentement écrit du bailleur et, en cas d'usufruit, avec celui du nu-propriétaire et l'usufruitier, ou, à défaut, avec l'autorisation du juge de paix.

» Cette autorisation peut être subordonnée au paiement d'une indemnité égale au préjudice subi.

» Le juge de paix ne peut toutefois autoriser aucune modification de la destination du bien loué.»

Art. 15.

L'article 25 de la même loi est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 25. — Sans préjudice des articles 1722 et 1724 du Code civil, le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de construire tous les bâtiments quitte à lui de les entretenir et d'en supporter les charges et de faire tous les travaux et ouvrages, y compris les travaux et ouvrages nouveaux, les travaux et ouvrages d'amélioration, de réparation ou de reconstruction, qui sont utiles à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

» Sans que le bailleur puisse le lui imposer, le preneur est autorisé, à tout moment, à enlever les bâtiments et ouvrages, visés à l'alinéa premier, pour autant qu'il s'agisse de biens distincts. Au cas où ces bâtiments ou ouvrages ont été établis avec le consentement écrit du propriétaire ou avec l'autorisation du juge de paix, sur base de la procédure visée à l'article 26, 1, la même procédure doit être respectée avant que le preneur puisse les enlever. Le preneur doit rétablir le bien dans son état original et doit réparer, le cas échéant, le dommage causé.»

Art. 16.

L'article 26, 1, de la même loi est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 26, 1. — A la fin de l'occupation, le preneur qui a supporté les frais de ces constructions, travaux et ouvrages, a droit à une indemnité égale à la valeur de ces constructions, travaux et ouvrages à la fin de l'occupation. En cas d'aliénation du bien loué, le preneur peut, avant l'aliénation, exiger du propriétaire le paiement de cette indemnité.

» Lorsque ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits soit avec le consentement écrit du propriétaire ou, en cas d'usufruit, avec le consentement écrit du nu-propriétaire et de l'usufruitier, soit avec l'autorisation du juge de paix le montant de cette indemnité ne pourra être inférieur aux frais que le preneur a supportés, dans la mesure où ils n'ont pas été amortis, cet amortissement étant fixé forfaitairement à 4 % l'an.

» Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, l'indemnité prévue à l'alinéa précédent ne peut pas dépasser le montant des fermages payés par lui au cours des cinq dernières années pour la totalité des biens qu'il louait au même propriétaire.

» Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, mais exclusivement pour motifs graves, celui-ci a droit à l'indemnité prévue au deuxième alinéa.

» L'autorisation du juge est délivrée sur requête du preneur et sur avis du fonctionnaire compétent du Ministère de l'Agriculture quant aux conditions requises à l'article 25. Une description des

gestelde voorwaarden. Een beschrijving van de uit te voeren werken en een raming van de kosten dienen bij het verzoek te worden gevoegd.

» Bij gebreke van de vereiste toestemming of machtiging mag het bedrag der vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de drie laatste jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had. »

Art. 17.

Een artikel 29bis luidend als volgt wordt in dezelfde wet ingevoegd :

« Art. 29bis. — Naarmate de oogst wordt ingehaald is de pachter gehouden om aan zijn opvolger op het bedrijf alle nodige faciliteiten te verlenen voor het uitvoeren van de werken van het daaropvolgende jaar, conform de plaatselijke gebruiken. »

Art. 18.

Artikel 30 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 30. — In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en onder voorbehoud van het hierna bepaalde mag de pachter van landeigendom noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven, noch zijn pacht geheel of ten dele aan anderen overdragen zonder toestemming van de verpachter. Deze toestemming moet op straffe van nietigheid en voorafgaand aan de onderpacht of aan de overdracht, schriftelijk worden gegeven.

» De toestemming tot overdracht van pacht kan niet gelden als toestemming tot onderpacht.

» Ruil met het oog op het betalen van pachtgoederen wordt niet als onderpacht beschouwd. Een dergelijke ruil heeft geen invloed op de rechten en verplichtingen noch van de pachters noch van de verpachters. Zulks geldt ook voor de gemeenschappelijke exploitatie van een landeigendom die in pacht gegeven wordt aan een van de mede-exploitanten, op voorwaarde dat deze laatste alleen houder van de pacht blijft en hij als hoofdbedrijf actief aan de exploitatie deelneemt. »

Art. 19.

Artikel 31 van dezelfde wet wordt aangevuld als volgt :

« evenals aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen ».

Art. 20.

Artikel 33 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 33. — De pachter, die een opzeggingsbrief ontvangt voor een onderverpacht goed of wiens pacht ontbonden wordt bij vonnis, moet, op straffe van schadevergoeding, binnen een maand na de betekening aan de onderpachter een afschrift van de opzegging of van het vonnis betekenen en hem op de hoogte stellen van het gevolg dat door hem aan de betekende opzegging of het betekend vonnis werd gegeven ».

Art. 21.

Artikel 34 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 34. — De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht geheel overdragen aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

constructions, travaux et ouvrages projetés et une évaluation des frais y afférents doivent être jointes à la requête.

» A défaut de ce consentement ou de cette autorisation, le montant de l'indemnité ne pourra dépasser la somme des fermages payés par le preneur au cours des trois dernières années, pour la totalité des biens loués par lui au même bailleur. »

Art. 17.

Un article 29bis, rédigé comme suit est inséré dans la même loi :

« Art. 29bis. — Au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes, le preneur sortant doit donner à celui qui lui succède dans l'exploitation toutes les facilités requises pour les travaux de l'année suivante, en se conformant à l'usage des lieux. »

Art. 18.

L'article 30 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 30. — Par dérogation à l'article 1717 du Code civil, et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux ne peut sous-louer en tout ou en partie le bien loué ou céder son bail en tout ou partie sans l'autorisation du bailleur. Cette autorisation doit, à peine de nullité, être préalable à la sous-location ou à la cession et être donnée par écrit.

» L'autorisation de cession de bail ne peut valoir comme autorisation de sous-location.

» Ne sont pas considérés comme des sous-locations les échanges portant sur la culture des biens loués, réalisés par les preneurs. Ces échanges n'affectent pas les droits et obligations ni des preneurs ni des bailleurs. Il en est de même de l'exploitation en commun d'un bien rural donné à bail à un des co-exploitants, à condition que ce dernier reste seul titulaire du bail et participe activement, à titre d'occupation principale, à l'exploitation. »

Art. 19.

L'article 31 de la même loi est complété comme suit :

« ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ».

Art. 20.

L'article 33 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 33. — Le preneur qui reçoit congé pour un bien sous-loué ou dont le bail est rompu à la suite d'un jugement, doit, sous peine de dommages-intérêts, dans le mois suivant la signification, notifier au sous-locataire copie du congé ou du jugement et le tenir au courant de la suite qu'il y a réservée ».

Art. 21.

L'article 34 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 34. — Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

» De overnemer treedt in al de rechten en verplichtingen die uit de pacht voortvloeien, maar de overdrager blijft met hem hoofdelijk gehouden tot de verplichting die uit de pacht zijn ontstaan. »

Art. 22.

Een artikel 34bis luidend als volgt, wordt in dezelfde wet ingevoegd :

« Art. 34bis. — Indien een landeigendom gezamenlijk wordt gepacht door verschillende pachters en één van deze pachters besluit om zich terug te trekken, dan wordt de pacht verder gezet ten voordele van de andere pachters. De verpachter heeft in dat geval evenwel de mogelijkheid te eisen dat de oude exploitant hoofdelijk gehouden blijft tot nakoming van de verplichtingen van de pacht samen met de andere pachters ».

Art. 23.

In artikel 37, § 1, van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

A) Het 2° wordt door de volgende bepaling vervangen :

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

B) Het 5° in de Nederlandse tekst, door de volgende bepaling vervangen :

« 5° het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of dat hij niet over de nodige materiële middelen beschikt om het verpachte goed behoorlijk te exploiteren ».

Art. 24.

Artikel 39, eerste lid, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De verpachter kan aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter slechts opzegging doen, indien hij zich dat recht heeft voorbehouden in de pachtovereenkomst en de overleden pachter geen overlevende echtgenoot, afstammelingen of aangenomen kinderen of geen afstammelingen of aangenomen kinderen van de echtgenoot of geen echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen nalaat ».

Art. 25.

Artikel 43, eerste lid, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Indien de persoon of de personen die de exploitatie voortzetten afstammelingen of aangenomen kinderen van de overleden pachter of van diens echtgenoot zijn of echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, brengt de kennisgeving, behoudens geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing mee ».

Art. 26.

Artikel 45, nr. 1, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1. Afgezien van de vergoedingen die aan de pachter krachtens de voorafgaande artikelen kunnen toekomen uit hoofde van gebouwen, aanplantingen en werken, moet de afgaande pachter van de verpachter een vergoeding ontvangen voor het stro, de mest en navette die hij bij zijn vertrek achterlaat, voor de bebouwing die hij bij voorraad heeft gedaan, alsmede voor de verbeteringen aangebracht aan de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft ».

» Le cessionnaire est subrogé à tous les droits et obligations dérivant du bail, le cédant restant toutefois tenu des obligations du bail, solidairement avec lui. »

Art. 22.

Un article 34bis rédigé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Art. 34bis. — Si un bien rural est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs. Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs ».

Art. 23.

A l'article 37, § 1, de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

A) Le 2° est remplacé par la disposition suivante :

« 2° l'intention du bailleur d'exploiter lui-même, dans un délai inférieur à cinq ans, le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ».

B) Dans le texte néerlandais, le 5° est remplacé par la disposition suivante :

« 5° het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of dat hij niet over de nodige materiële middelen beschikt om het verpachte goed behoorlijk te exploiteren ».

Art. 24.

L'article 39, premier alinéa, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Le bailleur ne peut donner congé aux héritiers ou ayants droit du preneur décédé que s'il s'est réservé cette faculté dans le bail et si le preneur décédé ne laisse ni conjoint survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs de son conjoint, ni conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ».

Art. 25.

L'article 43, premier alinéa, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint ou des conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, la notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail ».

Art. 26.

L'article 45, n° 1, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 1. Indépendamment des indemnités pouvant lui revenir en vertu des articles précédents du chef des constructions, plantations, travaux et ouvrages, le preneur sortant doit recevoir du bailleur une indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie, du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations apportées aux terres quant à leur état de propreté ».

Art. 27.

In artikel 46, eerste lid, van dezelfde wet worden de woorden « 2° en 4° » vervangen door de woorden « 3°, 4° en 6° ».

Art. 28.

Artikel 47 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling:

« Art. 47. — Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of voor zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of voor die van zijn echtgenoot of voor de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen, overeenkomstig de hierna bepaalde regels ».

Art. 29.

In artikel 48 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° Nummer 1, eerste lid, wordt vervangen door de volgende bepaling:

« 1. De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand verkopen nadat hij aan deze laatste de gelegenheid heeft gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde moet hij hem op straffe van nietigheid een notariële verklaring bezorgen waarbij melding wordt gemaakt van de inhoud van de onderhandse verkoopovereenkomst of van de aankoopbelofte, behalve de naam van de koper. Deze kennisgeving geldt als aanbod van voorkoop ».

2° Nummer 2, tweede lid, wordt vervangen door de volgende bepaling:

« De instrumenterende ambtenaar is gehouden, bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de vraag te stellen of de pachter of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Indien de pachter met de vraag van de instrumenterende ambtenaar instemt is de verkoop definitief. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet. De pachter kan zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar, bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in beraad houden. In dit geval gebeurt de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van uitoefening van het recht van voorkoop. Indien de pachter, binnen een termijn van tien dagen, zijn schriftelijke instemming aan de notaris niet betekend heeft, is de toewijzing definitief onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod ».

Art. 30.

Artikel 48bis van dezelfde wet wordt door de volgende bepaling vervangen:

« Art. 48bis. — De pachter kan zijn recht van voorkoop in de hiernavolgende voorwaarden overdragen aan een derde.

» In geval van toepassing van artikel 48, 1, tweede lid, deelt de pachter aan de eigenaar de schriftelijke instemming mede van de derde die één of meerdere lastgevers kan aanwijzen. Bij toepassing van artikel 48, 2, tweede lid, verklaart de derde, eventueel bij gevolmachtigde, op de openbare verkoop het voorkeurrecht in plaats van de pachter uit te oefenen. De verkoper kan eisen dat de derde verkrijger waarborg stelt.

Art. 27.

Dans l'article 46, premier alinéa, de la même loi, les mots « 2° et 4° » sont remplacés par les mots « 3°, 4° et 6° ».

Art. 28.

L'article 47 de la même loi est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 47. — En cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ou pour les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles déterminées ci-après ».

Art. 29.

A l'article 48 de la même loi sont apportées les modifications suivantes:

1° le numéro 1, premier alinéa, est remplacé par la disposition suivante:

« 1. Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, il doit lui communiquer, à peine de nullité, une déclaration notariale qui reprend le contenu du compromis ou de la promesse de vente, le nom de l'acheteur excepté. Cette notification vaut offre de vente ».

2° Le numéro 2, deuxième alinéa, est remplacé par la disposition suivante:

« L'officier instrumentant est tenu de demander publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si le preneur ou son mandataire désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. Si le preneur acquiesce à la question de l'officier instrumentant, la vente devient définitive. En cas de refus, d'absence ou de silence, la vente se poursuit. A la fin des enchères et avant l'adjudication, le preneur peut tenir en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant. Dans ce cas, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de l'exercice du droit de préemption. Si le preneur n'a pas notifié son acquiescement écrit au notaire dans un délai de dix jours, l'adjudication est définitive sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère ».

Art. 30.

L'article 48bis de la même loi est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 48bis. — Le preneur peut céder son droit de préemption à un tiers aux conditions suivantes.

» En cas d'application de l'article 48, 1, deuxième alinéa, le preneur communique au propriétaire l'accord écrit du tiers qui peut élire command en faveur d'un ou de plusieurs bénéficiaires. En cas d'application de l'article 48, 2, deuxième alinéa, le tiers déclare à la vente publique, éventuellement par son mandataire, exercer le droit de préemption en lieu et place du preneur. Le vendeur peut exiger que le tiers acquéreur fournisse caution.

» In geval van toepassing van dit artikel ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter, ingaande op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de datum van de aankoop door de derde.

» De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de in dit artikel gestelde voorwaarden, mag gedurende een periode van negen jaar te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode, zoals voorzien in het derde lid, de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

» Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper een schadevergoeding, gelijk aan 50 % van de verkoopprijs van de betrokken percelen, verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen. »

Art. 31.

In artikel 52 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

A. Het 1^o, eerste lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of door de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen ».

B. Het 2^o wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Ingeval van verkoop van het goed aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen of die van de echtgenoot van de eigenaar of van een der medeëigenaars of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar.

Deze uitzondering is niet van toepassing wanneer de pachter zelf de echtgenoot, een afstammeling of een aangenomen kind van de eigenaar of een der medeëigenaars of van de echtgenoot van de eigenaar of een der medeëigenaars, of de echtgenoot van een van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen is ».

C. Het 7^o wordt vervangen door de volgende bepaling :

« In de gevallen bedoeld in de artikelen 6, 1^o tot en met 5^o, en 14, tweede lid ».

Art. 32.

In artikel 54 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

A. Het eerste lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De pachter, die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, mag, gedurende een periode van vijf jaar te rekenen van de aankoop, het goed of de exploitatie ervan niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen ».

B. Tussen het eerste en het tweede lid wordt een nieuw lid ingevoegd luidend als volgt :

« De beperking inzake de overdracht, zoals voorzien in het eerste lid, geldt niet wanneer de pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, het goed opnieuw kan verkopen aan een koper die hem in de verkoopakte een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt ».

» En cas d'application du présent article, le bail est renouvelé de plein droit au profit du preneur prenant cours au jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur qui suit la date d'acquisition par le tiers.

» Le preneur qui a cédé son droit de préemption dans les conditions prévues par le présent article ne peut, pendant une période de neuf ans à dater de l'entrée en vigueur du nouveau bail visé au troisième alinéa, céder l'exploitation du bien à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

» En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 50 % du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix. »

Art. 31.

A l'article 52 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

A. Le 1^o, premier alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« Si le bien n'est pas exploité par lui personnellement ou par son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou par les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ».

B. Le 2^o est remplacé par la disposition suivante :

« En cas de vente du bien au conjoint, aux descendants ou enfants adoptifs ou à ceux du conjoint du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, achetant pour leur propre compte et pour autant qu'il n'y ait pas revente avant deux ans.

Cette exception n'est pas applicable lorsque le preneur est lui-même le conjoint, un descendant ou enfant adoptif du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou du conjoint du propriétaire ou d'un des copropriétaires, ou le conjoint d'un desdits descendants ou enfants adoptifs ».

C. Le 7^o est remplacé par la disposition suivante :

« Dans les cas prévus aux articles 6, 1^o à 5^o inclus, et 14, deuxième alinéa ».

Art. 32.

A l'article 54 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

A. Le premier alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption ne peut, pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition, céder le bien ni de son exploitation à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs ».

B. Entre le premier et le deuxième alinéa est inséré un nouvel alinéa, libellé comme suit :

« La limite au droit de cession, prévue à l'alinéa premier, ne vaut pas dans le cas où le preneur, qui a fait usage de son droit de préemption, peut revendre le bien à un acheteur qui lui garantit dans l'acte de vente une durée de bail effective de neuf années ».

Art. 33.

Artikel 57 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 57. — Opzegging, verzet of kennisgeving bepaald in de artikelen 6, 3° en 4°, 11, 12, 14, eerste lid, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 en 49 moet, op straffe van niet-bestaan betekend worden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief ».

Art. 34.

Artikel 4 van de wet tot beperking van de pachtprizen, zoals bepaald door de wet van 4 november 1969, artikel III, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 4. — Voor zover de pachtovereenkomst slaat op een loopbaanpacht zoals bepaald in artikel 8, § 2, van artikel I van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen, mag de pacht prijs vastgesteld overeenkomstig artikel 2, verhoogd worden met de helft en de pacht prijs vastgesteld overeenkomstig artikel 3, verhoogd worden met een vijfde ».

Art. 35.

Artikel 628, 15°, van het Gerechtelijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 15° de rechter van de plaats van de bedrijfszetel van de huurder als de bedrijfszetel zich in België bevindt, de rechter van de plaats waar het gepachte goed gelegen is als de bedrijfszetel zich in het buitenland bevindt, wanneer het gaat om betwistingen inzake pacht.

Art. 36.

De in deze wet vervatte regels zijn van toepassing op alle pachten die bij haar inwerkingtreding lopen of verlengd zijn, onder voorbehoud van hetgeen volgt :

1° de geldigheid en de gevolgen van de vóór de inwerkingtreding van deze wet gedane opzeggingen worden beoordeeld overeenkomstig de wettelijke bepalingen die van kracht zijn op ogenblik van de kennisgeving ervan;

2° de lopende pachtovereenkomsten kunnen in onderlinge overeenstemming omgezet worden in loopbaanpachten overeenkomstig artikel 14 van Artikel I van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen;

3° voor de lopende pachtovereenkomsten die in een pacht prijsverhoging voorzien conform het vroegere artikel 4 van Artikel III van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen, blijft deze prijsverhoging verworven.

Brussel, 6 juni 1985.

*De Voorzitter
van de Kamer van Volksvertegenwoordigers,*

J. DEFRAIGNE.

De Secretarissen,

E. Baldewijns.
A. Liénard.

Art. 33.

L'article 57 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 57. — Les congés, oppositions ou notifications prévus aux articles 6, 3° et 4°, 11, 12, 14, premier alinéa, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 et 49 doivent, à peine d'inexistence, être signifiés par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste ».

Art. 34.

L'article 4 de la loi limitant les fermages, telle que prévue par la loi du 4 novembre 1969, article III, est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 4. — Si le contrat de bail concerne un bail de carrière tel que prévu à l'article 8, § 2, de l'article I de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, le fermage établi conformément à l'article 2 peut être augmenté de la moitié et le fermage établi conformément à l'article 3 peut être augmenté d'un cinquième ».

Art. 35.

L'article 628, 15°, du Code judiciaire est remplacé par la disposition suivante :

« 15° le juge du siège de l'exploitation du preneur si le siège de l'exploitation se trouve en Belgique, le juge de la situation du bien loué si le siège de l'exploitatin se trouve à l'étranger, lorsqu'il s'agit de contestations en matière de bail à ferme.

Art. 36.

Les règles nouvelles contenues dans la présente loi sont applicables à tous les baux en cours ou en période de prolongation au moment de son entrée en vigueur sous réserve de ce qui suit :

1° la validité et les effets des congés donnés antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi seront appréciés conformément aux dispositions légales en vigueur au moment de leur notification;

2° les baux en cours peuvent de commun accord être transformés en baux de carrière conformément à l'article 14 de l'Article I de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux;

3° l'augmentation du fermage autorisé par l'ancien article 4 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, reste acquise pour les baux en cours qui l'avaient prévue.

Bruxelles, le 6 juin 1985.

*Le Président
de la Chambre des Représentants,*

J. DEFRAIGNE.

Les Secrétaires,

E. Baldewijns.
A. Liénard.

890 (1984-1985) - n° 1

Document de Commission n° 1

Agriculture et Classes moyennes
et Justice

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1985 - 1986

24 avril 1986

Projet de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR M.
de CLIPPELE

Article 1^{er}.

1) Au 1^o du nouvel article 1, aux troisième et quatrième lignes, supprimer respectivement les mots « principalement » et « , à l'exclusion de la sylviculture ».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'être plus précis; par ailleurs, la sylviculture n'a rien à voir dans une loi ayant trait à des baux, étant donné qu'une forêt ne se loue pas.

2) Au même 1^o du nouvel article 1, in fine, ajouter les mots « ; ne tombent pas sous la présente législation les biens cédés à titre gratuit ».

JUSTIFICATION

Dans les campagnes, il est souvent d'usage qu'une personne travaillant pour autrui jouisse simultanément de terrains cédés à titre gratuit. Il est également fréquent que cette personne les conserve à titre amical après sa pension.

Il serait tout à fait anormal que la promulgation d'une nouvelle législation entraîne le retrait de ces biens, symbole de la bonne entente entre deux familles.

J.P. de CLIPPELE

R.A 13263.

890 (1984-1985) - nr 1

Commissiestuk nr 1

Landbouw en Middenstand en
Justitie

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1985 - 1986

24 april 1986

Ontwerp van wet tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving.

AMENDEMENTEN VAN DE H. de CLIPPELE

Artikel 1.

1) In het 1^o van het nieuwe artikel 1, op de vierde regel, het woord « hoofdzakelijk » en op de vijfde regel, de woorden « met uitsluiting van bosbouw » weglaten.

VERANTWOORDING

De tekst moet duidelijker zijn; overigens heeft bosbouw geen uitstaans met een pachtwet aangezien bossen niet verpacht worden.

2) « In fine » van hetzelfde 1^o, de woorden « om niet afgestane goederen vallen niet onder deze wet » toevoegen.

VERANTWOORDING

Op de buiten is het dikwijls het gebruik dat iemand die voor een ander werkt, terzelfdertijd het genot van om niet afgestane gronden heeft. Het komt ook veel voor dat de betrokkene de gronden na zijn pensionering als een blijk van vriendschap mag behouden.

Het ware volkomen abnormaal dat dergelijke goederen, die het symbool zijn van de goede verstandhouding tussen twee families, ten gevolge van een nieuwe wet moeten worden teruggegeven.

R.A 13263.

890 (1984-1985) - n° 1

Document de Commission n° 2

Agriculture et Classes Moyennes
et Justice

890 (1984-1985) - nr. 1

Commissiestuk nr. 2

Landbouw en Middenstand en
Justitie

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1985-1986

6 mai 1986

Projet de loi complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme.

AMENDEMENT PROPOSE PAR
MM. PATAER ET MATTHIJS

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1985-1986

6 mei 1986

Ontwerp van wet tot aanvulling en
wijziging van de pachtwetgeving.

AMENDEMENT VAN
DE HH. PATAER EN MATTHIJS

R.A 13263.

R.A 13263.

ART. 5

In artikel 7, zoals voorgesteld door dit artikel, het 10° te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Artikel 4, laatste alinea, van het wetsontwerp geeft de mogelijkheid van opzegging voor maximum 10 a, van gronden niet gelegen in een landbouwgebied, voor gezinsdoeleinden, op een willekeurig ogenblik mits een opzeggingstermijn van drie maanden.

De opzegging van 20 aren, in artikel 5, 10°, van het wetsontwerp voor "gezinsdoeleinden en ontspanning" tegen het einde van elke 9-jaarlijkse periode, laat de uitzetting toe voor "ontspanning".

Uit het verslag van de bijzondere Kamercommissie (Dok. nr. 171/40) kan men afleiden dat sommige leden menen dat die "ontspanning" ook het aanleggen van bv. een speelveld voor een sportclub inhoudt.

De heer EECKLOO wijst er in "Pacht en Voorkoop" op dat in de huidige pachtwetgeving het begrip "ontspanning" bedoeld is als "gezinsontspanning".

Ontspanning buiten het gezin van de eigenaar is dus niet bedoeld, dus ook niet de aanleg van sportvelden.

Aldus is er geen verschil tussen het begrip gezinsdoeleinden en gezinsontspanning en is punt 10 overbodig.

P. PATAER
P. MATTHIJS

*

* *

ART. 5

Supprimer le 10° de l'article 7 proposé par cet article.

JUSTIFICATION

L'article 4, dernier alinéa, du projet de loi permet de mettre fin au bail à tout moment, en vue d'affecter à l'usage familial une parcelle de 10 ares maximum non située en zone agricole, moyennant un préavis de trois mois.

La résiliation du bail d'un terrain de 20 ares, prévue à l'article 5, 10°, du projet de loi, "à des fins familiales ou de délasserement" au terme de chaque période de 9 ans, autorise l'éviction pour "délasserement". On peut déduire du rapport de la Commission spéciale de la Chambre (Doc. N° 171/40) que certains membres pensent que ce "délasserement" comprend, par exemple, l'aménagement d'un terrain de jeux pour un club sportif.

M. EECKLOO signale dans "Pacht en Voorkoop" que, dans la législation actuelle sur le bail à ferme, la notion de "délasserement" s'entend au sens de "délasserement familial". Le délasserement en dehors de la famille du propriétaire n'est donc pas visé, ce qui implique que l'aménagement de terrains de sport ne l'est pas non plus. Il n'y a donc aucune différence entre la notion d'usage familial et celle de délasserement familial, et le 10° est superflu.

890 (1984-1985) - n° 1

Document de Commission n° 3

Agriculture et Classes Moyennes
et Justice

890 (1984-1985) - nr. 1

Commissiestuk nr. 3

Landbouw en Middenstand en
Justitie

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1985-1986

6 mai 1986

Projet de loi complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme.

AMENDEMENT PROPOSE PAR
MM. MATTHIJS ET PATAER

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1985-1986

6 mei 1986

Ontwerp van wet tot aanvulling en
wijziging van de pachtwetgeving.

AMENDEMENT VAN
DE HH. MATTHIJS EN PATAER

R.A 13263.

R.A 13263.

Doc. C° 3
Agr., Cl.moy. & Just.

- 2 -

C° st 3
Landb., Middenst. & Just.

ART. 6

In § 2, vierde lid, van artikel 8, zoals voorgesteld door dit artikel, de woorden "Onderpacht en pachtoverdracht zijn mogelijk" te vervangen door de woorden "Pachtoverdracht is mogelijk" en de verwijzing naar artikel 34 te doen vervallen.

Verantwoording

Onderpacht is veelal een middel om de pachtwet te omzeilen. In dit artikel wordt omwille van het invoeren van de loopbaanpacht, het zelfs mogelijk gemaakt onderpacht of pachtwetomzeiling voor een duur langer dan een gewone pachtperiode te legaliseren. Aldus worden de risico's nog groter.

P. MATTHIJS

P. PATAER.

*

* *

Doc. C° 3
Agf.: Ci.moy. & Just.
Agf.: Ci.moy. & Just.

- 3 -
- 3 -

C° st 3
Landb.: Middenst. & Just.
Landb.: Middenst. & Just.

ART. 6
ART. 6

Au § 2, quatrième alinéa, de l'article 8 proposé par cet article, remplacer les mots "la sous-location et la cession de bail sont possibles" par les mots "la cession de bail est possible"; et supprimer la référence à l'article 34.

JUSTIFICATION
JUSTIFICATION

La sous-location est le plus souvent un moyen de contourner la loi sur le bail à ferme. En raison de l'instauration du bail de carrière, cet article permet même de légaliser la sous-location, c'est-à-dire le contournement de la loi sur le bail à ferme, pour une durée supérieure à une période de bail normale, ce qui a pour effet d'accroître encore les risques.

890 (1984-1985) - n° 1

Document de Commission n° 4

Agriculture et Classes Moyennes
et Justice

890 (1984-1985) - nr. 1

Commissiestuk nr. 4

Landbouw en Middenstand en
Justitie

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1985-1986

6 mai 1986

Projet de loi complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme.

AMENDEMENT PROPOSE PAR
MM. PATAER ET MATTHIJS

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1985-1986

6 mei 1986

Ontwerp van wet tot aanvulling en
wijziging van de pachtwetgeving.

AMENDEMENT VAN
DE HH. PATAER EN MATTHIJS

R.A 13263.

R.A 13263.

ART. 8

Het derde 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 beheerders dienen :

- ofwel titularis te zijn van een getuigschrift of diploma afgeleverd door een door de Staat erkende landbouw- of tuinbouwschool en het bewijs kunnen leveren van minstens drie jaar volwaardige stage op een landbouwbedrijf;
- ofwel landbouwexploitant te zijn of het geweest te zijn in de voorbije periode van 5 jaar gedurende ten minste 3 jaar;
- ofwel afstammeling tot in de tweede graad van een landbouwers-exploitant te zijn en reeds effectief gedurende ten minste 1 jaar aan een landbouwexploitatie te hebben deelgenomen;
- ofwel hetzij als gesalarieerde, hetzij als zelfstandige landbouwhelper, hetzij als stagiair, effectief gedurende ten minste drie jaar aan een landbouwexploitatie te hebben deelgenomen.

De opzegreden voor persoonlijke exploitatie kan evenmin worden ingeroepen door de titularis van een vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd.

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 landbouwexploitatie anderzijds is in verband met de notie beroepsbekwaamheid realistischer dan één 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.

P. PATAER
P. MATTHIJS.

ART. 8

Remplacer le troisième alinéa de l'article 9, proposé par cet article, par ce qui suit :

"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, 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.

Le motif du congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut être invoqué par le titulaire d'un usufruit par la volonté de l'homme et pour une période déterminée."

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 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.

890 (1984-1985) - n° 1

Document de Commission n° 5

Agriculture et Classes Moyennes
et Justice

890 (1984-1985) - nr. 1

Commissiestuk nr. 5

Landbouw en Middenstand en
Justitie

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1985-1986

6 mai 1986

Projet de loi complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme.

AMENDEMENT PROPOSE PAR
MM. MATTHIJS ET PATAER

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1985-1986

6 mei 1986

Ontwerp van wet tot aanvulling en
wijziging van de pachtwetgeving.

AMENDEMENT VAN
DE HH. MATTHIJS EN PATAER

R.A 13263.

R.A 13263.

ART. 8

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

"De rechtspersonen waarvan sprake in dit artikel dienen opgericht te zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of onder de vorm van een personenvennootschap. In dit laatste geval dienen degenen die als bestuurder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, lichamelijke arbeid te verrichten op het landbouwbedrijf.

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

Verantwoording

Het begrip "hoofdberoep" zoals dat wordt omschreven in het ontwerp, m.n. daadwerkelijke arbeid te verrichten op het landbouwbedrijf, volstaat helemaal niet.

Wij wensen een duidelijker omschrijving van het begrip "hoofdberoep" te formuleren. Daarvoor verwijzen wij dan ook naar andere wetgevingen en E.E.G.-verordeningen om also tot een conforme wetgeving te komen.

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 van de zgn. 50-50 regeling als in het amendement wordt gebruikt. Dezelfde omschrijving lezen wij ook in het recente koninklijk besluit van 3 maart 1986 betreffende steun aan de investeringen en aan de installatie in de landbouw, m.n. art. 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 landbouw moet worden besteed en minstens 50 pct. van het globaal inkomen uit de landbouw moet komen.

Wij beogen aldus een betere bescherming van de actieve landbouwbevolking. Immers moeten de vrije gronden naar de actieve landbouwers gaan.

P. MATTHIJS

P. PATAER

*

*

*

ART. 8

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

"Les personnes morales dont il est question 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. Dans ce dernier cas, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent fournir un travail physique dans le cadre de l'entreprise agricole.

Elles doivent consacrer au moins 50 p.c. de leur temps de travail à cette entreprise et retirer de cette activité au moins 50 p.c. de leur revenu global".

JUSTIFICATION

La notion de "profession principale", définie par le projet comme un travail réel à fournir dans le cadre de l'entreprise agricole, est absolument insatisfaisante.

Nous souhaitons que cette notion soit définie de manière plus précise. Pour cela, nous renvoyons à d'autres législations et à des règlements de la C.E.E., de manière que l'on puisse mettre au point une législation analogue.

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 1er 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 le principe du système "50/50" est formulé de manière 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 1er, 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. du temps de travail doivent être consacrés à l'agriculture et qu'au moins 50 p.c. du revenu global doivent provenir de cette activité.

Nous entendons ainsi mieux protéger la population agricole active. Il faut veiller, en effet, à ce que les terres libres aillent aux agriculteurs actifs.

890 (1984-1985) - n° 1

Document de Commission n° 6

Agriculture et Classes Moyennes
et Justice

890 (1984-1985) - nr. 1

Commissiestuk nr. 6

Landbouw en Middenstand en
Justitie

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1985-1986

6 mai 1986

Projet de loi complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme.

AMENDEMENT PROPOSE PAR
MM. PATAER ET MATTHIJS

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1985-1986

6 mei 1986

Ontwerp van wet tot aanvulling en
wijziging van de pachtwetgeving.

AMENDEMENT VAN
DE HH. PATAER EN MATTHIJS

R.A 13263.

R.A 13263.

ART. 11

Cijfer 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 de aanstaande exploitant zijn hoofdberoep zal bestaan in het exploiteren van het bedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden uitgebaat, 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 tenminste 50 % van zijn beroepsinkomen verwerft, respectievelijk zal verwerven uit de exploitatie waarbij de landeigendommen betrokken zijn en daaraan tenminste 50 % van zijn arbeidstijd besteedt, respectievelijk zal besteden. Wanneer zowel de pachter als de aanstaande exploitant de 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 uitbating van de respectievelijke bedrijven. Indien geen van beide de genoemde voorwaarden vervult, is er geen beletsel voor de geldigverklaring van de opzeg.

Verantwoording

Voormelde bepaling is de belangrijkste van artikel 12. 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 "hoofd-activiteit" wordt verstaan dat de pachter of de persoon in wiens voordeel de opzegging gebeurt ten minste 50 % van zijn of haar beroepsinkomen verwerft of zal verwerven uit de exploitatie en dat zij ten minste 50 % van zijn of haar arbeidstijd aan die exploitatie besteedt of zal besteden.

- 2) wanneer zowel de pachter als de aanstaande exploitant de 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 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 respectievelijke 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.

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

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

P. PATAER
P. MATTHIJS.

*

*

*

ART. 11

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 exercée à titre principal par le 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 temps de travail. 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. 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.

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.
-

890 (1984-1985) - n° 1

Document de Commission n° 7

Agriculture et Classes Moyennes
et Justice

890 (1984-1985) - nr. 1

Commissiestuk nr. 7

Landbouw en Middenstand en
Justitie

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1985-1986

21 mai 1986

Projet de loi complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme.

AMENDEMENT PROPOSE PAR
MM. KNUTS ET PATAER

ART. 11

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

« En outre, quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si l'exploitation de l'entreprise agricole dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités constituera une partie essentielle de l'activité professionnelle du futur exploitant. »

JUSTIFICATION

L'amendement proposé clarifie l'objectif du texte. L'agriculteur professionnel qui vit essentiellement ou exclusivement de l'agriculture ne pourra pas recevoir le congé de la part de propriétaires qui envisagent de n'exercer qu'une activité agricole occasionnelle ou limitée. Le candidat preneur devra donc consacrer une partie essentielle de son travail à cette profession et en tirer une partie essentielle de ses revenus.

R.A 13263.

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1985-1986

21 mei 1986

Ontwerp van wet tot aanvulling en
wijziging van de pachtwetgeving.

AMENDEMENT VAN
DE HH. KNUTS EN PATAER

ART. 11

In artikel 12, zoals voorgesteld door dit
artikel, het tweede lid van nr. 6 te doen
luiden als volgt :

« Daarenboven, wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts geldig worden verklaard indien het exploiteren van het landbouwbedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden uitgebaat, een overwegend deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zal uitmaken. »

VFRANTWOORDING

Het voorgestelde amendement verduidelijkt de bedoeling van de tekst. De « boerende boer » die in hoofdzaak of uitsluitend van de landbouw leeft, zal nl. geen opzeg kunnen krijgen van eigenaars die slechts een occasionele of beperkte landbouwbedrijvigheid voor ogen hebben. De kandidaat-pachter zal derhalve een overwegend deel van zijn arbeid aan het beroep moeten besteden en er een overwegend deel van de inkomsten uit verwerven.

H. KNUTS
P. PATAER.

R.A 13263.

890 (1984-1985) - n° 1
Document de Commission n° 8
Agriculture et Classes Moyennes
et Justice

890 (1984-1985) - nr. 1
Commissiestuk nr. 8
Landbouw en Middenstand en
Justitie

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1985-1986

21 mai 1986

Projet de loi complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme.

AMENDEMENT PROPOSE PAR
MM. KNUTS ET PATAER

ART. 8

Remplacer le cinquième alinéa de
l'article 9 proposé par cet article,
par ce qui suit :

« Les personnes morales dont il est question 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. Dans ce dernier cas, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent exercer leur profession principale dans le cadre de l'exploitation agricole. »

JUSTIFICATION

La notion de « profession principale » exprime mieux l'objectif poursuivi, à savoir la protection de la population agricole active.

R.A 13263.

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1985-1986

21 mei 1986

Ontwerp van wet tot aanvulling en
wijziging van de pachtwetgeving.

AMENDEMENT VAN
DE HH. KNUTS EN PATAER

ART. 8

Het vijfde lid van artikel 9, zoals
voorgesteld door dit artikel, te doen
luiden als volgt :

« De rechtspersonen waarvan sprake in dit artikel dienen opgericht te zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of onder de vorm van een personenvennootschap. In dit laatste geval dienen degenen die als beheerder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, hun hoofdberoep te hebben in het landbouwbedrijf. »

VERANTWOORDING

Het begrip « hoofdberoep » geeft beter de draagwijdte weer van de beoogde doelstelling, nl. de bescherming van de actieve landbouwbevolking.

H. KNUTS
P. PATAER.

R.A 13263.

890 (1984-1985) - n° 1

Document de Commission n° 9

Agriculture et Classes Moyennes
et Justice

890 (1984-1985) - nr. 1

Commissiestuk nr. 9

Landbouw en Middenstand en
Justitie

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1985-1986

23 mai 1986

Projet de loi complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme.

AMENDEMENTS PROPOSES PAR
MM. PATAER ET MATTHIJS

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1985-1986

23 mei 1986

Ontwerp van wet tot aanvulling en
wijziging van de pachtwetgeving.

AMENDEMENTEN VAN
DE HH. PATAER EN MATTHIJS

R.A 13263.

R.A 13263.

ART. 18

Dit artikel te vervangen als volgt :

"In artikel 30 van dezelfde wet wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

"In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek, en onder voorbehoud van het hierna bepaalde, mag de pachter van landeigendommen 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 landpachtwet 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 diegenen die werkelijk bij de pachtovereenkomst betrokken zijn moeten worden beoordeeld 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 onderverpachting wordt toegelaten, al dan niet met geschreven toestemming van de pachter, blijft bij de pachters (die geen rechtsgeleerden zijn) belangstelling bestaan voor onderpacht waarvoor de verpachter mondelinge toestemming heeft gegeven. In dergelijke situatie heeft de onderpachter geen enkele bedrijfszekerheid. Er zijn genoeg gevallen bekend waar de pachter bv. een bejaarde boer is terwijl de werkelijke gebruiker een onderpachter is.

ART. 19

Dit artikel te vervangen als volgt :

"Artikel 31 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

"De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, het gehele pachtgoed overdragen aan zijn afstammelingen of aangenomen 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 kan gegeven worden tot omzeiling van de pachtwet.

Nochtans willen wij met dit amendement de overdracht van pacht van vader op zoon 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. 19bis (nieuw)

Een artikel 19(bis) nieuw in te voegen, luidende :

"Art. 19bis.- Artikel 32 van dezelfde wet wordt opgeheven."

ART. 20

Dit artikel te vervangen als volgt :

"Artikel 33 van dezelfde wet wordt opgeheven."

VERANTWOORDING

Deze geldt voor de amendementen op de artikelen 19bis en 20. De onderpacht, oorzaak en aanleiding van talrijke misbruiken ter omzeiling van de pachtwet, wordt best niet gereglementeerd.

Subsidiair :

Dit artikel te vervangen als volgt :

"Aan artikel 33 van dezelfde wet wordt een tweede lid toegevoegd, 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 ons hoofdamendement waar wij gewezen hebben op de gevaren van 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 beeindiging van de overeenkomst indien zij er niet in toestemmen een hogere pacht te betalen. De Staatssekretaris onderstreepte in de Commissiezittingen 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 er toe genoopt onderpachten te aanvaarden omdat hij de wet van de sterkste ondergaat.

ART. 27

Dit artikel te vervangen als volgt :

" In artikel 46 van dezelfde wet wordt het eerst lid vervangen door de volgende bepaling :

"Naast de in het vorige artikel bepaalde vergoeding bij het verlaten van het gepachte goed is een bijkomende vergoeding tot beloop van de geleden schade verschuldigd aan de pachter van landeigendommen wiens pacht een einde heeft genomen ten gevolge van opzegging met toepassing van het bepaalde in de artikelen 6,3°-4° en 6° en 7, 1°, 9° en 11°."

VERANTWOORDING

Daar het voor de uitgezette pachter geen enkel verschil uitmaakt of hij wordt opgezegd door een openbare instantie of voor "eigen exploitatie" is het maar billijk dat bij opzeggingen zoals bedoeld in artikel 7,1°, een zelfde vergoeding wordt uitbetaald aan de zittende pachter als bij opzegging door een openbare instantie voor maatregelen van algemeen nut. (art.7-9°)

De uitgezette pachter heeft dus recht op een de gelijke uitzetvergoeding. Anders gezegd, zoals een middenstander recht heeft op een vergoeding voor zijn handelsfonds, moet de landbouwer-pachter een beroep kunnen doen op een exploitatiefonds, gelijk aan minimum de vergoedingen erkend bij wettelijke onteigening.

De normale vergoeding is, in de huidige omstandigheden, totaal ontoereikend aangezien de wet geen rekening houdt met de talloze structurele en technische verbeteringen die de pachters soms generaties lang, in een landbouwbedrijf hebben aangebracht. Wij wensen ook te wijzen op de sociale gevolgen van de opzegging. In de wet is immers geen rekening gehouden met de verliezen in verband met de veestapel en het materiaal waarvan de lasten op het bedrijf wegen, en evenmin met commerciële bindingen die de pachter vaak sinds geruime tijd heeft tot stand gebracht en die nu volledig verbroken worden.

Op sociaal vlak moet nog heel wat gedaan worden om de jonge landbouwer ter hulp te komen die een opzegging heeft gekregen omdat de verpachter zelf het goed wil exploiteren. De jonge landbouwer kan immers geen aanspraak maken op werkloosheidsuitkeringen hetgeen een grove leenke tekenen in ons sociaal recht. De jonge landbouwer krijgt bovendien maar een onteigeningsaalmoes op het ogenblik waarop hij soms nog zeer zware schulden moet aflossen.

Doc. C° 9
Agr., Cl.moy. & Just.

- 5 -

C° st 9
Landb., Middenst. & Just.

ART. 30bis (nieuw)

Een artikel 30bis (nieuw) in te voegen, luidende :

"Art. 30bis.- In het vierde lid van artikel 51 van dezelfde wet vervallen de woorden "indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad, en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop"."

VERANTWOORDING

De vordering door de pachter van de voorziene indeplaatsstelling 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 verkoopsvoorwaarden 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 is een aanzet tot misbruiken en sancties worden niet voorzien.

P. PATAER
P. MATTHIJS.

*

* *

ART. 18

Remplacer cet article par ce qui suit :

*"A l'article 30 de la même loi, l'alinéa 1^{er}
est remplacé par la disposition suivante :*

"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 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 preneur 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.

ART. 19

Remplacer cet article par ce qui suit :

"L'article 31 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

"Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder l'intégralité du bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, 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 de père en fils.

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. 19bis (nouveau)

Insérer un article 19bis (nouveau), libellé comme suit :

"Art. 19bis.- L'article 32 de la même loi est abrogé."

ART. 20

Remplacer cet article par ce qui suit :

"L'article 33 de la même loi est abrogé."

JUSTIFICATION

La présente justification porte sur les amendements aux articles 19bis et 20.

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 de la même loi 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 aux préoccupations de notre amendement principal en ce qui concerne les risques de 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 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. 27

Remplacer cet article par ce qui suit :

" L'article 46, alinéa 1^{er}, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

" En plus de l'indemnité de sortie fixée à l'article précédent, une indemnité complémentaire à concurrence du dommage subi est due au preneur des biens ruraux dont le bail a pris fin à la suite d'un congé donné en application des articles 6, 3^o, 4^o et 6^o, alinéa 2, et 7, 1^o, 9^o et 11^o. " »

JUSTIFICATION

Comme il n'y a aucune différence pour le preneur expulsé suivant que le congé a été donné par un pouvoir public ou pour « exploitation personnelle », il est tout simplement équitable que, dans le cas des congés visés à l'article 7, 1^o, le fermier occupant obtienne une indemnité identique à celle qui est accordée en cas de congé donné par un pouvoir public pour des mesures d'utilité publique. (art. 17, 9^o)

Le preneur expulsé a donc droit à une indemnité d'expulsion équitable. Comme l'indépendant, qui a droit à une indemnité pour son fonds de commerce, le preneur agriculteur doit pouvoir faire prendre en considération un fonds d'exploitation lui permettant de bénéficier d'indemnités au moins égales à celles auxquelles il pourrait prétendre en cas d'expropriation légale.

Dans les circonstances actuelles, l'indemnité normale est tout à fait insuffisante, étant donné que la loi ne tient aucun compte des nombreuses améliorations structurelles et techniques que les preneurs ont apportées à une exploitation agricole, parfois pendant des générations. Nous tenons également à souligner les conséquences sociales du congé.

Doc. C° 9
Agr., Cl.moy. & Just.

- 9 -

C° st 9
Landb., Middenst. & Just.

En effet, la loi n'a pas tenu compte des pertes relatives au cheptel et au matériel dont les charges pèsent sur l'exploitation, pas plus que des relations commerciales que le preneur a établies, souvent depuis longtemps, et qui sont alors tout à fait rompues.

Sur le plan social, il y a encore beaucoup à faire pour venir en aide au jeune agriculteur qui a reçu congé parce que le bailleur désire exploiter lui-même le bien. En effet, le jeune agriculteur n'a aucun droit aux allocations de chômage, ce qui représente une grave lacune dans notre droit social. En outre, il ne reçoit qu'une aumône en guise d'expropriation, à un moment où il doit parfois rembourser des dettes très lourdes.

ART. 30bis (nouveau)

Insérer un article 30bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 30bis. — A l'article 51, quatrième alinéa, de la même loi, 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 » sont supprimés. »

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.

890 (1984-1985) - n° 1

Document de Commission n° 10

Agriculture et Classes Moyennes
et Justice

890 (1984-1985) - nr. 1

Commissiestuk nr. 10

Landbouw en Middenstand en
Justitie

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1985-1986

24 juin 1986

Projet de loi complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme.

AMENDEMENT PROPOSE PAR
M. BATAILLE

ART. 14

Au troisième alinéa de l'article
24 proposé par cet article, remplacer
les mots "et buissons" par les mots
"buissons et arbres".

R. BATAILLE.

R.A 13263.

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1985-1986

24 juni 1986

Ontwerp van wet tot aanvulling en wij-
ziging van de pachtwetgeving.

AMENDEMENT VAN
DE H. BATAILLE

ART. 14

In het derde lid van artikel 24,
zoals voorgesteld door dit artikel, de
woorden "en struikgewas" te vervangen
door de woorden "struikgewas en bomen"

R.A 13263.