

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

13 JULI 1978

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de artikelen 52 en 54 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

VERSLAG

NAMENS DE VERENIGDE COMMISSIES
VOOR DE JUSTITIE EN DE LANDBOUW (1)

UITGEBRACHT DOOR DE HEER WATHELET

(1) Samenstelling van de Commissie voor de Justitie :

Voorzitter : de heer Léon Remacle.

A. — Leden : de heren De Kerpel, Grafé, Léon Remacle, Suykerbuyk, Uyttendaele, Van Rompaey, Wathelet, Weckx, Willems. — de heren Bob Cools, Degroeve, Dejardin, Mevr. Denège, de heren Harmegnies, Van Cauwenberghe, Vanvelthoven. — de heren Defraigne, Gol, Kempinaire, Verberckmoes. — de heren Baert, Belmans. — de heer Havelange.

B. — Plaatsvervangers : de heer Beauthier, Mevr. Dielens, de heren Lernoux, Martens, Van den Brande. — Mevr. Adriaenssens, echtg. Huybrechts, de heer Biefnot, Mevr. Brenez, de heer Brouhon. — de heren Risopoulos, Schrans. — de heer Babylon. — de heer Rouelle.

Samenstelling van de Commissie voor de Landbouw :

Voorzitter : de heer Picron.

A. — Leden : Mevr. Boeraeve-Derycke, Demeester-De Meyer, Mev. Devos, de heren Gheysen, Lernoux, Renaat Peeters, Léon Remacle, Mevr. Tyberghien-Vandenbussche, de heer Van Dessel. — de heren Baldewijns, Bourry, Burgeon, Danschutter, Delhay, Dupont, Marcel Remacle. — de heren Kubla, Picron, Verberckmoes, Vreven. — de heren Sels, Van Grembergen. — de heer Gendebien.

B. — Plaatsvervangers : de heer Claeys, Mev. De Weweire, de heren Pierret, Uyttendaele, Wathelet. — de heren Content, Leclercq, Tibbaut, N. — de heren Bonnel, Cornet d'Elzius. — de heer Bauwens. — Mevr. Banneux.

Zie :

99 (1977-1978) :

- Nr 1 : Wetsvoorstel.
- Nr 2 : Amendement.

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

13 JUILLET 1978

PROPOSITION DE LOI

modifiant les article 52 et 54 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

RAPPORT

FAIT AU NOM DES COMMISSIONS REUNIES
DE LA JUSTICE ET DE L'AGRICULTURE (1)

PAR M. WATHELET

(1) Composition de la Commission de la Justice :

Président : M. Léon Remacle.

A. — Membres : MM. De Kerpel, Grafé, Léon Remacle, Suykerbuyk, Uyttendaele, Van Rompaey, Wathelet, Weckx, Willems. — MM. Bob Cools, Degroeve, Dejardin, Mme Denège, MM. Harmegnies, Van Cauwenberghe, Vanvelthoven. — MM. Defraigne, Gol, Kempinaire, Verberckmoes. — MM. Baert, Belmans. — M. Havelange.

B. — Suppléants : M. Beauthier, Mme Dielens, MM. Lernoux, Martens, Van den Brande. — Mme Adriaenssens, épouse Huybrechts, M. Biefnot, Mme Brenez, M. Brouhon. — MM. Risopoulos, Schrans. — M. Babylon. — M. Rouelle.

Composition de Commission de l'Agriculture :

Président : M. Picron.

A. — Membres : Mmes Boeraeve-Derycke, Demeester-De Meyer, Mlle Devos, MM. Gheysen, Lernoux, Renaat Peeters, Léon Remacle, Mme Tyberghien-Vandenbussche, M. Van Dessel. — MM. Baldewijns, Bourry, Burgeon, Danschutter, Delhay, Dupont, Marcel Remacle. — MM. Kubla, Picron, Verberckmoes, Vreven. — MM. Sels, Van Grembergen. — M. Gendebien.

B. — Suppléants : M. Claeys, Mlle De Weweire, MM. Pierret, Uyttendaele, Wathelet. — MM. Content, Leclercq, Tibbaut, N. — MM. Bonnel, Cornet d'Elzius. — M. Bauwens. — Mme Banneux.

Voir :

99 (1977-1978) :

- No 1 : Proposition de loi.
- No 2 : Amendement.

DAMES EN HEREN,

1. Toelichting van de auteur

De auteur verklaart dat zijn voorstel ertoe strekt de pachtwetgeving te wijzigen ten einde bepaalde misbruiken te beletten die erop gericht zijn het door die wetgeving aan de pachters van landeigendommen toegekende recht van voorkoop ongedaan te maken.

Het voorstel heeft voornamelijk betrekking op de volgende twee gevallen :

1) het gebeurt dat de pachter, na een ruiling van eigendom, een andere verpachter krijgt en zulks zonder verwittiging en zonder dat hij de mogelijkheid heeft het goed te kopen, aangezien de ruiling geen recht van voorkoop doet ontstaan.

De nieuwe verpachter zal natuurlijk het recht hebben de overeenkomst op te zeggen, hetgeen de vroegere verpachter niet had.

2) Een derde die b.v. ingevolge een ruiling of een schenking een onverdeeld deel, zelfs al is dat heel klein, heeft verkregen, zal medeëigenaar worden en hij zal zonder het recht van voorkoop van de pachter te moeten eerbiedigen, het goed of een deel ervan kunnen aankopen, aangezien hij dan een daad stelt welke gelijkstaat met een verdeling die niet aan het recht van voorkoop is onderworpen.

Artikel 52, 4°, van de wet van 4 november 1969 bepaalt immers dat de pachter geen recht van voorkoop heeft in geval van verkoop aan een medeëigenaar van een aandeel in de eigendom van het gepachte goed.

De auteur voegt eraan toe dat zijn voorstel helemaal geen afbreuk doet aan de door de Minister van Landbouw aangekondigde bedoeling om het globale grondbeleid in dit land aan een nieuw onderzoek te onderwerpen en dientengevolge de gehele pachtwetgeving te wijzigen.

Het ware anderzijds niet wenselijk de globale herziening af te wachten om bepaalde maatregelen te treffen die de beperkte doelstellingen van het onderhavige wetsvoorstel mogelijk moeten maken.

2. Bespreking

De Minister en verscheidene leden van de verenigde commissies voor de Justitie en de Landbouw zijn het eens over de doelstellingen van het voorstel en over de noodzaak om onmiddellijk de maatregelen te treffen die het mogelijk moeten maken de twee door de auteur geschetste misbruiken tegen te gaan.

Daarentegen bestaan heel wat bezwaren tegen de artikelen zelf van het voorstel; de voorgestelde juridische voorzieningen beantwoorden blijkbaar niet aan de nagestreefde doeleinden :

— een lid meent dat artikel 1 niet negatief, maar positief moet worden geredigeerd en dat de persoon die eigenaar was vóór het begin van de pachtovereenkomst, uit het toepassingsgebied van het voorstel moet worden gesloten, aangezien de pachter in dat geval kennis heeft van de mede-eigendom. Het lid stelt ten slotte de vraag hoe het probleem bij schenking zal worden opgelost;

— een ander lid vraagt zich af in hoeverre artikel 2 de geschetste misbruiken zal beletten en anderzijds ziet hij niet in hoe de pachter tegenover de verpachter zijn volgrecht zal kunnen uitoefenen op het geruilde perceel dat door een andere pachter betrokken wordt.

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Présentation par l'auteur

L'auteur déclare que sa proposition tend à modifier la législation sur le bail à ferme pour empêcher certaines pratiques abusives qui ont pour seul but de faire échec au droit de préemption prévu par cette législation en faveur des preneurs de biens ruraux.

La proposition vise plus particulièrement les deux situations suivantes :

1. Par le biais d'un échange en propriété, un preneur se voit octroyer un autre bailleur et ce, sans être averti ni avoir la possibilité d'acquérir le bien puisque l'échange ne donne pas lieu à un droit de préemption.

Ce nouveau bailleur aura évidemment les qualités pour donner congé, qualités qui faisaient défaut à l'ancien bailleur.

2. Par l'acquisition par voie d'échange ou donation par exemple d'une part indivise, même infime, un tiers devenu ainsi copropriétaire pourra, sans devoir respecter le droit de préemption du fermier, acheter tout ou partie du bien rural puisqu'à ce moment, il réalisera un acte non soumis au droit de préemption.

En effet, l'article 52, 4° de la loi du 4 novembre 1969 prévoit que le preneur ne jouit pas du droit de préemption en cas de vente à une copropriétaire d'une quote-part dans la propriété du bien loué.

L'auteur ajoute que sa proposition ne compromet en rien l'objectif annoncé par le Ministre de l'Agriculture de repenser l'ensemble de la politique foncière menée dans ce pays et par conséquent, de revoir l'ensemble de la législation sur le bail à ferme.

Il ne serait d'autre part pas souhaitable d'attendre la révision globale pour introduire les quelques mesures permettant de réaliser les objectifs limités de cette proposition.

2. Discussion

Le Ministre et plusieurs membres des commissions réunies de la Justice et de l'Agriculture marquent leur accord sur les objectifs de la proposition et la nécessité de prendre immédiatement les mesures qui doivent permettre de remédier aux deux types d'abus décrits par l'auteur.

Les objections sont par contre nombreuses en ce qui concerne les articles mêmes de la proposition; les instruments juridiques proposés paraissent inadaptés aux objectifs poursuivis :

— un membre estime que la formulation de l'article 1^{er} devrait être positive et non négative et qu'en outre, il faudrait exclure du champ d'application de la proposition celui qui était copropriétaire avant le début du bail à ferme, puisqu'en ce cas le preneur a connaissance du fait de la proposition. Il pose enfin la question de savoir quelle sera la solution en cas de donation;

— un autre membre se demande en quoi l'article 2 empêche les abus décrits. Il ne voit pas, d'autre part, comment le fermier pourrait exercer son droit de suite à l'égard du bailleur, sur la parcelle échangée, occupée par un autre fermier.

Er wordt overeengekomen dat voor elk van de beide aangeklaagde misbruiken de meest geschikte juridische oplossing moet worden gezocht.

A. Misbruiken die het gevolg kunnen zijn van een overdracht door ruiling of schenking na het afsluiten van de pachtovereenkomst van een, zelfs heel klein, onverdeeld deel en gevolgd door de aankoop van dat deel door de persoon die medeëigenaar geworden is van een aandeel in de eigendom van het gepachte goed.

Op artikel 1 werd een amendement voorgesteld door de heer Baert.

In bovengenoemde gevallen geldt het recht van voorkoop niet. In het eerste geval gaat het immers om een ruil of een schenking en, zoals bekend, bestaat het recht van voorkoop slechts in geval van verkoop; in het tweede geval is het recht van voorkoop evenmin toepasselijk en wel krachtens artikel 52, 4°, van de wet van 4 november 1969. De heer Baert wil door zijn amendement de draagwijdte van die uitzondering op het recht van voorkoop wijzigen door aan artikel 52, 4°, het volgende toe te voegen :

« Deze uitzondering kan alleen worden ingeroepen door degenen die bij erfenis of testament eigenaar zijn geworden of die reeds eigenaar waren op het ogenblik dat de pachtovereenkomst tot stand kwam of die het goed in onverdeeldheid aangekocht hebben tijdens de pachtovereenkomst, zonder dat de pachter die daartoe gerechtigd was van zijn voorkooprecht gebruik heeft gemaakt. »

De rapporteur stelt voor die zelfde idee anders te formuleren en wel als volgt : « Deze uitzondering kan alleen worden ingeroepen door degenen die na de totstandkoming van de pachtovereenkomst medeëigenaar geworden zijn door ruil of schenking ».

De verenigde Commissies voor de Justitie en de Landbouw geven eenparig de voorkeur aan de positieve formulering, zoals die voorkomt in het amendement van de heer Baert. Dit laatste wordt aangenomen onder voorbehoud van twee wijzigingen :

- « eigenaar » moet tweemaal vervangen worden door « medeëigenaar »;
- in de Franse tekst komt « acheté » in plaats van « acquis ».

Voorts besluit de commissie een materiële vergissing in de oorspronkelijke tekst van artikel 1 van het voorstel te verbeteren : de wijziging wordt aangebracht in artikel 52, 4°, en niet in artikel 52, 1°, van de wet van 4 november 1969. Voor het overige blijven de eerste vier regels van artikel 1 ongewijzigd.

Krachtens de hiervoren aangenomen tekst zal de verkoop aan een medeëigenaar van een aandeel in de eigendom van een pachtgoed aanleiding geven tot de uitoefening van het recht van voorkoop behalve indien de koper :

- medeëigenaar geworden is bij erfenis of testament;
- reeds medeëigenaar was bij de totstandkoming van de pachtovereenkomst (in die twee gevallen is er geen sprake van dat hij de pachter zijn rechtmatige rechten wil ontnemen);
- door aankoop medeëigenaar geworden is na de totstandkoming van de pachtovereenkomst, maar zonder dat de pachter die daartoe gerechtigd was, van zijn voorkooprecht gebruik heeft gemaakt (in dat geval heeft de pachter de gelegenheid gehad zijn recht uit te oefenen).

Il est convenu de rechercher, pour chacun des deux types d'abus visés, la solution juridique la mieux appropriée.

A. Abus pouvant résulter de la cession par échange de donation, après la conclusion du bail, d'une part indivise, même infime, du bien, suivie de l'achat par celui qui est devenu copropriétaire, d'une quote-part dans la propriété du bien loué.

A l'article 1, un amendement a été déposé par M. Baert.

La pratique décrite ci-dessus ne donne lieu à aucun droit de préemption. En effet, la première opération est un échange ou une donation et l'on sait que le droit de préemption n'existe qu'en cas de vente et la seconde y échappe en vertu de l'article 52, 4°, de la loi du 4 novembre 1969. L'amendement déposé par M. Baert tend à modifier la portée de l'exception au droit de préemption prévue par cette disposition, en ajoutant à l'article 52, 4°, ce qui suit :

« Cette exception ne peut être invoquée que par les personnes devenues propriétaires par héritage ou par testament ou qui étaient déjà propriétaires au moment de la conclusion du bail à ferme ou qui ont acquis le bien en indivision pendant la durée du bail à ferme sans que le preneur ait usé de son droit de préemption. »

Le rapporteur propose de formuler autrement la même idée dans les termes suivants : « Cette exception ne peut être invoquée par ceux qui sont devenus copropriétaires par échange ou donation après la conclusion du bail ».

Les commissions réunies de la Justice et de l'Agriculture, unanimes, préfèrent la formulation positive de l'amendement de M. Baert, qu'elles adoptent sous réserve de deux modifications :

- le mot « propriétaires » doit être remplacé deux fois dans le texte par le mot « copropriétaires »;
- dans le texte français, le mot « acquis » doit être remplacé par « acheté ».

En outre, la commission décide de corriger l'erreur matérielle qui s'est glissée dans le texte initial de l'article 1 dont les 4 premières lignes restent par ailleurs inchangées : c'est l'article 52, 4°, et non l'article 52, 1°, de la loi du 4 novembre 1969 qui est modifié.

En vertu du texte adopté, la vente à un copropriétaire d'une quote-part dans la propriété d'un bien rural loué donnera lieu à droit de préemption sauf si l'acheteur :

- soit est devenu copropriétaire par héritage ou par testament;
- soit était déjà copropriétaire au moment de la conclusion du bail (ces deux cas excluant toute volonté d'enlever au preneur ses droits légitimes);
- soit encore est devenu, par achat, copropriétaire, après la conclusion du bail mais sans que le preneur ait usé du droit de préemption dont il disposait (dans ce cas, le preneur a eu l'occasion d'exercer son droit).

B. Misbruiken die kunnen voortvloeien uit de ruil van landgoederen zodat de pachter een andere verpachter krijgt zonder verwittiging en zonder dat hij de mogelijkheid heeft het goed te kopen aangezien het recht van voorkoop niet geldt in geval van ruiling.

Eerste mogelijkheid : Het recht van voorkoop uitbreiden tot de ruil van landgoederen.

Een lid onderzoekt de mogelijkheid om artikel 47 van de wet van 4 november 1969 te wijzigen in de zin van een uitbreiding van het recht van voorkoop tot de ruil van landgoederen. Verscheidene leden en ook de Minister brengen tegen die regeling tal van bezwaren in, die als volgt kunnen worden samengevat :

— uit een wettechnisch oogpunt zou de verruiming van het recht van voorkoop tot de ruil door de wijziging van artikel 47 gevolgen meebrengen voor andere bepalingen; daarover zou dus een studie moeten worden gemaakt;

— de ruil kan volkomen gewettigd zijn. Voorts doet het recht van voorkoop ongetwijfeld reeds afbreuk aan de vrijheid om over zijn goed te beschikken; dat voordeel, dat begrijpelijk is in geval van verkoop, moet niet worden uitgebreid tot een overeenkomst waarvan de tegenprestatie niet bestaat uit een som geld maar uit een ander stuk land.

Daarenboven zou die uitbreiding van het recht van voorkoop in zich houden dat, zo dat recht wordt uitgeoefend, een eigenaar die wenst te ruilen in feite verplicht zou worden zijn eigendom te verkopen. Die gevolgen zouden geen rechtstreeks verband meer houden met het doel van het voorstel.

— de uitbreiding van het recht van voorkoop tot de ruiling van landeigendommen zou ten slotte zeer moeilijke schattingsproblemen met zich brengen.

De twee commissies verwerpen eenparig dat type van oplossing.

Tweede mogelijkheid : de pachter in de gelegenheid stellen om ten opzichte van de nieuwe verpachter alle rechten uit te oefenen die hij t.o.v. de vroegere eigenaar kon doen gelden.

Op deze suggestie van een lid antwoordt de Minister dat artikel 55 van de wet reeds aan dat doel beantwoordt en bepaalt dat de koper, in geval van vervreemding van het pachtgoed, volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter treedt.

Sommigen wijzen er echter op dat de nieuwe verpachter, in tegenstelling met de vroegere, in de voorwaarden kan verkeren die door de wet vereist worden om een einde te maken aan de pacht. In dit geval wordt de situatie van de pachter grondig gewijzigd, niettegenstaande de subrogatie als bedoeld bij artikel 55. Anderzijds wordt benadrukt dat het in de praktijk moeilijk zou zijn een bepaling toe te passen naar luid waarvan de nieuwe verpachter geen andere rechten kan uitoefenen dan die welke de vroegere verpachter had kunnen uitoefenen.

Rekening houdend met deze opmerkingen en overwegende dat men er naar dient te streven de pachter te beschermen tegen een plotse opzegging van de zijde van de nieuwe verpachter, wordt voorgesteld artikel 2 van het wetsvoorstel door de volgende tekst te vervangen :

Een nieuw artikel 11bis wordt in de wet ingevoegd :

« Onverminderd de bepalingen van artikel 14 kan de eigenaar die door ruil verpachter is geworden, geen op-

B. Abus pouvant résulter de l'échange de biens ruraux, par lequel un preneur se voit octroyer un autre bailleur, sans en être averti et sans avoir la possibilité d'acquérir le bien, puisque l'échange ne donne pas lieu à un droit de préemption.

Première idée : étendre le droit de préemption à l'échange de biens ruraux.

Un membre analyse la possibilité de modifier l'article 47 de la loi du 4 novembre 1969 dans le sens d'une extension du droit de préemption à l'échange de biens ruraux. Plusieurs membres et le Ministre émettent à l'égard de cette solution de nombreuses objections, qui peuvent être résumées comme suit :

— au point de vue de la technique légistique, l'extension du droit de préemption au cas de l'échange par la modification de l'article 47 aurait des répercussions sur d'autres dispositions; une étude devrait donc intervenir sur ce point;

— la motivation de l'échange peut être tout à fait légitime. D'autre part, le droit de préemption est déjà une atteinte à la liberté de disposer et cet avantage compréhensible en cas de vente ne doit pas être étendu à une convention dont la contrepartie n'est pas une somme d'argent mais une autre terre.

De plus, cette extension du droit de préemption impliquerait qu'en cas d'exercice de ce droit, un propriétaire désirant échanger se verrait en fait contraint de vendre son bien. Ces conséquences n'auraient plus aucun lien direct avec l'objectif de la proposition.

— l'extension du droit de préemption à l'échange de biens ruraux entraînerait enfin des problèmes d'évaluation très difficiles.

Les deux commissions rejettent ce type de solution à l'unanimité.

Deuxième idée : permettre au preneur d'exercer vis-à-vis du nouveau bailleur tous les droits qu'il avait à l'égard de l'ancien.

A cette suggestion d'un membre, le Ministre réplique que l'article 55 de la loi rencontre déjà cet objectif en spécifiant qu'en cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur.

D'aucuns font cependant remarquer que le nouveau bailleur peut, contrairement à l'ancien, se trouver dans les conditions requises par la loi pour pouvoir mettre fin au bail. Dans ce cas, malgré la subrogation de l'article 55, la situation du preneur se trouve profondément modifiée. Il est d'autre part souligné que serait difficilement praticable une disposition selon laquelle le nouveau bailleur ne pourrait exercer d'autres droits que ceux qui auraient pu être exercés par l'ancien.

En fonction de ces remarques et en considérant que le but à atteindre est de protéger le preneur contre un congé soudain donné par le nouveau bailleur, le texte suivant est proposé en lieu et place de l'article 2 de la proposition de loi :

Un nouvel article 11bis est inséré dans la loi :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 14, le propriétaire devenu bailleur par suite d'échange, ne peut pas

zegging doen om zelf het verpachte goed te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, tijdens de pachtperiode die loopt op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte. In de daaropvolgende periode kan hij slechts opzegging doen met een opzeggingstermijn van ten minste zes jaar. De artikelen 7, 1°, en 8 zijn van overeenkomstige toepassing op deze opzegging. »

De bepaling kan als volgt worden toegelicht :

1) een opzegging vanwege de verpachter om zelf het verpachte goed te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, wordt onmogelijk gemaakt gedurende de pachtperiode die loopt op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte van de ruil;

2) in de daaropvolgende periode kan slechts opzegging gegeven worden voor persoonlijke exploitatie met een opzeggingstermijn van minimum zes jaar. Die opzegging kan ofwel slechts gegeven worden tegen het einde van die periode, bij toepassing van artikel 7, 1°, ofwel ook gedurende die periode bij toepassing van artikel 8.

Een lid wijst op het geval van de medeëigenaar die ingevolge ruil verpachter is geworden en enig eigenaar wordt. De commissie is van oordeel dat bedoeld geval in de voorgestelde tekst wordt geregeld. Er moet worden gepreciseerd dat de term « eigenaar » alle mogelijke vormen van eigendom en in het bijzonder van medeëigendom omvat.

De verenigde commissies voor de Justitie en voor de Landbouw zijn evenwel eenparig van oordeel dat de woorden « de eigenaar die door ruil verpachter is geworden » moeten worden vervangen door : « degene die door ruil eigenaar-verpachter is geworden ».

De aldus gewijzigde tekst wordt eenparig aangenomen.

Eveneens eenparig beslist de commissie de volgorde van de artikelen 1 en 2 om te keren, zodat artikel 1 een nieuw artikel 11bis invoegt en artikel 2 artikel 52, 4°, wijzigt.

De aangenomen teksten impliceren de wijziging van het opschrift van het wetsvoorstel dat voortaan luidt :

« Wetsvoorstel tot toevoeging van een artikel 11bis in de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van verkoop ten gunste van huurders van landeigendommen, en tot wijziging van artikel 52 van dezelfde wet. »

Het nieuwe opschrift, evenals het aldus gewijzigde wetsvoorstel worden door de verenigde commissies voor de Justitie en voor de Landbouw eenparig aangenomen.

De Rapporteur,
M. WATHELET

De Voorzitters,
Léon REMACLE
J. PICRON

donner congé pour exploiter lui-même le bien loué ou pour en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, pendant la période de bail qui est en cours au moment de la passation de l'acte authentique. Dans la période suivante, il ne peut donner congé qu'avec un préavis d'au moins six ans. Les articles 7, 1°, et 8 s'appliquent par analogie à ce congé. »

La disposition peut être explicitée comme suit :

1) un congé donné par le bailleur pour exploiter lui-même le bien loué ou pour en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, est rendu impossible pendant la période de bail qui est en cours au moment de la passation de l'acte authentique d'échange;

2) dans la période suivante, le congé pour exploitation personnelle ne peut être donné qu'avec un préavis d'au moins six ans; en cas d'application de l'article 7, 1°, de la loi du 4 novembre 1969, ce congé ne peut être donné qu'à l'expiration de cette période, tandis qu'en cas d'application de l'article 8 de la même loi, ce congé peut être donné au cours de cette période.

Un membre soulève le cas du bailleur devenu copropriétaire par échange et propriétaire divis par un second échange. La commission est d'avis que ce cas est visé par le texte proposé. Il y a lieu de préciser que le terme « propriétaire » recouvre toutes les modalités de la propriété et en particulier la copropriété.

Les commissions réunies de la Justice et de l'Agriculture estiment cependant à l'unanimité que les termes « le propriétaire devenu bailleur par suite d'échange » doivent être remplacés par les mots « celui qui est devenu propriétaire-bailleur par suite d'échange ».

Le texte ainsi modifié est adopté à l'unanimité.

A l'unanimité également, la commission décide de permuter les articles 1 et 2, l'article 1 insérant un nouvel article 11bis, l'article 2 modifiant l'article 52, 4°.

Les textes adoptés impliquent la modification de l'intitulé de la proposition de loi qui devient :

« Proposition de loi insérant un article 11bis dans 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 et modifiant l'article 52 de la même loi. »

Ce nouvel intitulé, ainsi que la proposition telle qu'elle a été modifiée, sont adoptés à l'unanimité par les commissions réunies de la Justice et de l'Agriculture.

Le Rapporteur,
M. WATHELET

Les Présidents,
Léon REMACLE
J. PICRON

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

NIEUW OPSCHRIFT :

Wetsvoorstel tot toevoeging van een artikel 11bis in de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van verkoop ten gunste van huurders van landeigendommen en tot wijziging van artikel 52 van dezelfde wet

Artikel 1

Een nieuw artikel 11bis luidend als volgt wordt ingelast in de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van verkoop ten gunste van de huurders van landeigendommen :

« Onverminderd de bepalingen van artikel 14 kan de eigenaar die door ruil verpachter is geworden, geen opzegging doen om zelf het verpachte goed te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, tijdens de pachtperiode die loopt op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte. In de daaropvolgende periode kan hij slechts opzegging doen met een opzeggingstermijn van ten minste zes jaar. De artikelen 7, 1° en 8 zijn van overeenkomstige toepassing op deze opzegging. »

Art. 2

Artikel 52, 4°, van dezelfde wet wordt aangevuld met een nieuw lid luidend als volgt :

« Deze uitzondering kan alleen worden ingeroepen door degenen die bij erfenis of testament medeëigenaar zijn geworden of die reeds medeëigenaar waren op het ogenblik dat de pachtovereenkomst tot stand kwam of die het goed in onverdeeldheid aangekocht hebben tijdens de pachtovereenkomst, zonder dat de pachter die daartoe gerechtigd was van zijn voorkooprecht gebruik heeft gemaakt. »

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

NOUVEL INTITULE :

Proposition de loi insérant un article 11bis dans la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des biens ruraux et modifiant l'article 52 de la même loi

Article 1

Un nouvel article 11bis libellé comme suit est inséré dans 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 :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 14, celui qui est devenu propriétaire-bailleur par suite d'échange, ne peut pas donner congé pour exploiter lui-même le bien loué ou pour en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, pendant la période de bail qui est en cours au moment de la passation de l'acte authentique. Dans la période suivante, il ne peut donner congé qu'avec un préavis d'au moins six ans. Les articles 7, 1° et 8 s'appliquent par analogie à ce congé. »

Art. 2

L'article 52, 4°, de la même loi est complété par un nouvel alinéa libellé comme suit :

« Cette exception ne peut être invoquée que par les personnes devenues copropriétaires par héritage ou par testament ou qui étaient déjà copropriétaires au moment de la conclusion du bail à ferme ou qui ont acheté le bien en indivision pendant la durée du bail à ferme sans que le preneur ait usé de son droit de préemption. »