

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1966-1967.

15 DECEMBER 1966.

WETSONTWERP

tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER DE NOLF.

Eerste artikel.

1. — In artikel 2, het 4° vervangen door wat volgt :

« 4° op de overeenkomsten tussen de exploitant van een landeigendom en de eigenaar of de vruchtgebruiker, wanneer daarin bedongen is dat laatstgenoemden een billijk 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. »

VERANTWOORDING.

Artikel 2, 4°, heeft tot doel bepaalde overeenkomsten die enkel zouden worden afgesloten om aan de pachtwetgeving te ontsnappen, toch als pachtkontrakten te beschouwen.

Op grond van de door de Senaat goedgekeurde tekst zou het nochtans voldoende zijn dat een ernstige verdeling van de eventuele verliezen wordt bedongen (wat niet zoveel risico's meebrengt) en dat de eigenaar (of de vruchtgebruiker) van de gronden en gebouwen een billijk gedeelte inbrengt van de nieuwe investeringen.

O.i. kan deze tekst nog zeer gemakkelijk aanleiding geven tot misbruiken. Er dient dan ook te worden voorzien dat slechts die kontrakten buiten de toepassing van de pachtwetgeving vallen waarbij de eigenaar (of de vruchtgebruiker) van de gronden en gebouwen ten minste de helft inbrengt én van de nieuwe investeringen én van de veestapel (als die aanwezig is) én van het materieel.

Een zgn. deelpacht of garfpacht die niet beantwoordt aan de gestelde voorwaarden moet als een eigenlijke pacht worden beschouwd, wat nu reeds door verschillende kommentatoren van de pachtwetgeving wordt aanvaard.

Hoevel het verslag namens de Verenigde Commissies voor de Justitie en de Landbouw bepaalt dat het schrappen van de artikelen 1763 en 1764 van het Burgerlijk Wetboek nog niet de verdwijning van de garfpacht medebrengt (blz. 9), wordt anderzijds duidelijk verklaard dat als een pachtovereenkomst dient te worden beschouwd de overeenkomst waarbij de eigenaar-vennoot alleen het genot van de grond inbrengt en als vergoeding een deel van de bodemopbrengst vanwege de vennoot-

Zie :

95 (1965-1966) : N° 1.

— N° 2 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1966-1967.

15 DÉCEMBRE 1966.

PROJET DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. DE NOLF.

Article premier.

1. — A l'article 2, remplacer le 4° par ce qui suit :

« 4° les conventions conclues entre l'exploitant d'un bien rural et le propriétaire ou l'usufruitier lorsqu'elles prévoient une participation équitable de ceux-ci 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. »

JUSTIFICATION.

L'article 2, 4°, a pour but de maintenir sous le régime des baux à ferme certaines conventions qui ne seraient conclues qu'en vue d'échapper à la législation en la matière.

Suivant le texte adopté par le Sénat, il suffirait, toutefois, que les parties s'entendent sur un partage sérieux des pertes éventuelles (ce qui n'implique en somme que très peu de risques) et que le propriétaire (ou l'usufruitier) des terres et des bâtiments fasse apport d'une partie équitable des investissements nouveaux.

Ce texte peut aisément conduire à des abus. Pour y échapper, il est nécessaire de prévoir que ne sont exclus de l'application de la législation sur les baux à ferme que les contrats qui stipulent que le propriétaire (ou l'usufruitier) des terres et des bâtiments apporte au moins la moitié des investissements nouveaux, du cheptel (s'il y en a) et du matériel.

Un contrat de métayage qui ne répond pas aux conditions ainsi fixées devra être considéré comme un bail à ferme, ce qui, d'ailleurs, est admis dès maintenant par plusieurs commentateurs de la législation en cette matière.

Quoique le rapport des Commissions réunies de la Justice et de l'Agriculture prévoit que la suppression des articles 1763 et 1764 du Code Civil n'emporte pas, pour autant, la disparition du métayage (p. 9), il déclare formellement, par ailleurs, que doit être considérée comme un bail à ferme, la convention par laquelle le propriétaire-associé se contente de faire apport de la jouissance du bien, moyennant abandon à son profit, par l'associé-exploitant d'une part de la récolte (p. 8).

Voir :

95 (1965-1966) : N° 1.

— N° 2 : Amendements.

uitbater ontvangt (b.l.z. 8). Welnu deze laatste bepaling stemt o.i. volledig overeen met de algemeen aanvaarde bepaling van de deelpacht n.l. een overeenkomst waarbij de pacht prijs niet bestaat uit een vaste hoeveelheid vruchten (de gewone pacht prijs in natura) maar wel uit een breukgedeelte van de opbrengst van het gepachte goed.

De eigenlijke deelpacht dient dus als een pacht overeenkomst te worden beschouwd terwijl alleen die vennootschapskontrakten die aan de in artikel 2, 4^e gestelde voorwaarden beantwoorden, buiten de toepassing van de pacht wetgeving mogen worden gesteld.

2. — Artikel 3 vervangen door wat volgt :

« Art. 3. — De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld, anders kan degene die in het bezit is van een landeigendom, het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden, waaronder begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtsom, door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. Indien de overeengekomen pachtsom niet komt vast te staan, wordt zij bepaald door de vrederechter, die een deskundig onderzoek kan laten instellen. De kosten van deze procedure zijn ten laste van de verpachter. »

VERANTWOORDING.

Indien geen geschreven pacht overeenkomst werd opgemaakt, is dit te wijten aan de eigenaar. Er bestaat dan ook geen enkele reden om hem toe te laten een bewijs te leveren door alle middelen in afwijking van de algemene regels inzake bewijslevering. Deze faciliteiten zijn slechts verantwoord in hoofde van de pachter.

Anderzijds dient de mogelijkheid voor de pachter om een bewijs te leveren door alle middelen niet alleen gegeven te worden indien geen enkel geschrift wordt overgelegd maar in alle gevallen waar geen geschreven pacht overeenkomst werd opgemaakt.

3. — Artikel 4 vervangen door wat volgt :

« Art. 4. — De pacht tijd wordt vastgesteld door partijen; hij mag niet korter zijn dan negen jaar. Is een kortere tijd bedongen, dan wordt hij van rechtswege op negen jaar gebracht.

» Bij gebreke van geldige opzegging, wordt de pacht van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar bij het eindigen van de eerste gebruiksperiode, zelfs indien de duur ervan langer is geweest dan negen jaar. »

VERANTWOORDING.

De door de Senaat goedgekeurde tekst behoudt het stelsel van een periode van onbepaalde duur na de eerste twee pachtperiodes. Dit betekent dat een zeer groot gedeelte van de landbouwexploitanten zich in bedoelde onbepaalde periode bevindt of na zeer korte tijd zou bevinden. Gezien de onzekerheid die hieruit voortvloeit evenals de onmogelijkheid voor een doelmatige en aan de eisen van deze tijd aangepaste exploitatie, dient de periode van onbepaalde duur te worden vervangen door opeenvolgende periodes van negen jaar. De bescherming van de pachter in de loop van bedoelde periodes kan evenwel minder streng worden opgevat dan de bescherming in de loop van de eerste twee pachtperiodes (zie de voorgestelde tekst van artikel 8).

4. — Artikel 5 vervangen door wat volgt :

« Art. 5. — De bepalingen van artikel 4 zijn niet toepasselijk op overeenkomsten betreffende percelen door de verpachter gevoegd bij grotere percelen of bij hoevegebouwen, die hij ingevolgt een vroegere overeenkomst aan dezelfde pachter heeft verpacht; die percelen kunnen worden verpacht voor een termijn die tegelijk met de hoofdpacht eindigt. »

VERANTWOORDING.

Gezien de voorgestelde wijziging van artikel 4, wordt de door de Senaat goedgekeurde tekst van artikel 4, 2^e lid, als een nieuw artikel 5 voorgesteld.

5. — Artikel 6 vervangen door wat volgt :

« Art. 6. — In afwijking van artikel 4, kan de verpachter

Pareille disposition correspond exactement à la définition, généralement admise, du contrat de métayage, à savoir une convention dans laquelle le prix ne consiste pas, comme c'est le cas pour le fermage en nature, en une partie fixe de la récolte mais est, au contraire, constitué par une fraction de la récolte.

Le métayage proprement dit devra donc être considéré comme un bail à ferme tandis que seuls les contrats de société qui répondent aux conditions de l'article 2, 4^e échapperont au champ d'application de la législation sur les baux à ferme.

2. — Remplacer l'article 3 par ce qui suit :

« Art. 3. — Le bail doit être constaté par écrit, faute de quoi celui qui se trouve en possession d'un bien rural, peut faire la preuve de l'existence d'un bail et de ses conditions, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge de paix, qui peut recourir à une expertise. Les frais de cette procédure sont à charge du bailleur. »

JUSTIFICATION.

S'il n'y a pas de bail écrit, c'est au propriétaire qu'incombe la responsabilité. Il n'y a, dès lors, aucune raison de lui permettre d'en faire la preuve par toutes voies de droit par dérogation aux règles générales en la matière. Ces facilités de preuve ne se justifient que dans le chef du preneur.

En outre, la faculté, pour celui-ci, de faire la preuve du bail par toutes voies de droit doit lui être reconnue, non seulement « si aucun écrit n'est produit » mais dans tous les cas où le bail n'a pas été constaté par écrit.

3. — Remplacer l'article 4 par ce qui suit :

« Art. 4. — La durée d'un bail à ferme est fixée par les parties; elle ne peut être inférieure à neuf ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf ans.

» A défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration, par périodes successives de neuf ans, même si la durée de la première occupation a excédé neuf ans. »

JUSTIFICATION.

Le texte adopté par le Sénat conserve le système de la durée indéterminée après les deux premières périodes de bail. Cela implique qu'une grande partie des exploitants se trouvent dans cette période indéterminée ou s'y trouveront après peu de temps. Eu égard à l'insécurité qui en découle ainsi qu'à l'impossibilité d'assurer une exploitation efficace adaptée aux exigences de notre époque, la période de durée indéterminée doit être remplacée par des périodes successives de neuf ans. La protection du fermier au cours de ces dernières périodes peut, toutefois, être conçue d'une façon moins rigide que celle dont il jouit au cours des deux premières périodes (voir art. 8).

4. — Remplacer l'article 5 par ce qui suit :

« Art. 5. — Les dispositions de l'article 4 ne sont pas applicables aux baux portant sur des parcelles qui sont jointes par le bailleur à l'exploitation de parcelles plus importantes ou de bâtiments agricoles loués par lui au même fermier en vertu d'un bail antérieur; ces parcelles peuvent être louées pour un terme expirant en même temps que la location principale. »

JUSTIFICATION.

Eu égard à la modification proposée à l'article 4, le 2^e alinéa de l'article 4 du texte adopté par le Sénat est repris sous ce nouvel article 5.

5. — Remplacer l'article 6 par ce qui suit :

« Art. 6. — Par dérogation à l'article 4, le bailleur peut

op ieder ogenblik de lopende pacht beëindigen 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 moesten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst;

» 2° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van de eerste verlenging van de pacht, moeten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, op voorwaarde dat, ten minste drie maanden vóór het einde van de eerste gebruikperiode, de verpachter hiervan kennis heeft gegeven aan de pachter;

» 3° de pachtovereenkomst is aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die vóór het afsluiten van de overeenkomst door dit bestuur of die persoon werden onteigend of verkregen op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening te openbaren nutte beveelt of toestaat;

» 4° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die na het afsluiten van de overeenkomst verkregen werden door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening te openbaren nutte beveelt of toestaat. »

VERANTWOORDING.

1. De mogelijkheid om de pachter op gelijk welk ogenblik opzegging te geven om de verpachte gronden aan te wenden als bouw- of nijverheidsgronden kan niet in het algemeen worden aanvaard indien bedoelde gronden slechts in de loop van de pacht het karakter van bouw- of nijverheidsgrond hebben verkregen of indien zij niet als zodanig werden aangegeven in de pachtovereenkomst.

Daarom wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende gevallen :

a) Beëindiging van de pacht in de loop van de eerste en tweede pachtperiode :

Deze beëindiging is slechts mogelijk indien de verpachte gronden wegens hun ligging ten tijde van de overeenkomst als bouw- of nijverheidsgronden konden worden beschouwd en daarenboven uitdrukkelijk als zodanig werden opgegeven in de pachtovereenkomst.

b) Beëindiging van de pacht in de loop van de tweede pachtperiode :

Naast het onder a) vermeld geval, is deze beëindiging ook mogelijk indien de verpachte gronden wegens hun ligging op het ogenblik van de eerste verlenging van de pacht als bouw- of nijverheidsgronden kunnen worden beschouwd en daarenboven als zodanig aan de pachter worden betekend ten minste drie maanden vóór het einde van de eerste pachtperiode.

c) Beëindiging van de pacht in de loop van de derde en volgende pachtperiodes :

Deze beëindiging is mogelijk op gelijk welk ogenblik op voorwaarde dat de betrokken gronden wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als bouw- of nijverheidsgronden kunnen worden beschouwd (zie de voorgestelde tekst van artikel 8).

d) Beëindiging van de pacht tegen het einde van om 't even welke pachtperiode :

Deze beëindiging is mogelijk op voorwaarde dat de betrokken gronden wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als bouw- of nijverheidsgronden kunnen worden beschouwd (zie de voorgestelde tekst van artikel 7, 11°).

2. In 3° worden de pachtovereenkomsten bedoeld die werden toegestaan na een onteigening of een verkrijging te openbaren nutte. Om alle misverstand te vermijden, wordt duidelijk bepaald dat het karakter van openbaar nut dient vastgesteld te worden door een koninklijk besluit dat de onteigening beveelt of toestaat.

3. In 4° worden de gronden bedoeld die reeds verpacht zijn op het ogenblik dat een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon overgaat tot onteigening of bedoelde gronden in der minne verkrijgt op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening beveelt of toestaat. Indien de gronden gerechtelijk worden onteigend, vervalt de pachtovereenkomst zonder dat opzegging dient te worden

metten 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, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail;

» 2° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date de la première prolongation de bail, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition que trois mois au moins avant l'expiration de la première occupation, le bailleur en ait fait la notification au preneur;

» 3° les baux sont consentis par une administration publique ou personne juridique 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;

» 4° les baux concernent des terrains qui, après la conclusion du bail, ont été acquis par une administration publique ou personne juridique de droit public sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

JUSTIFICATION.

1. La possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail à n'importe quel moment en vue de donner aux biens loués l'affectation de terrains à bâtir ou à destination industrielle ne peut pas être admise, d'une façon générale, lorsque les terres louées n'ont acquis ce caractère qu'en cours de bail ou si ces terres n'étaient pas déclarées telles dans le bail.

Il faut distinguer, à ce sujet, les cas suivants :

a) Cessation du bail au cours de la première et de la deuxième période :

Cette cessation ne sera admise que si les terres louées pouvaient être considérées comme terrains à bâtir ou à destination industrielle à la date de la conclusion du bail et pour autant qu'elles aient été expressément déclarées telles dans la convention.

b) Cessation du bail au cours de la deuxième période :

Indépendamment du cas prévu sous a), cette cessation doit être rendue possible au cas où les terres louées pourront, en raison de leur situation à l'époque de la première prorogation, être considérées comme terrains à bâtir ou à destination industrielle et pour autant qu'elles soient déclarées telles dans une notification faite par le bailleur au preneur trois mois au moins avant la fin de la première période.

c) Cessation du bail au cours de la troisième période et des périodes suivantes :

Cette cessation sera admise, à n'importe quel moment, à la condition que les terres louées pourront, en raison de leur situation à la date du congé, être considérées comme terrain à bâtir ou à destination industrielle (voir texte proposé pour l'article 8)

d) Cessation du bail à la fin de chaque période.

Cette cessation est admise à la condition que les terres louées peuvent être considérées comme terrains à bâtir ou à destination industrielle en raison de leur situation à la date du congé (voir texte proposé pour l'article 7, 11°).

2. Le 3° vise les baux à ferme consentis après expropriation ou après acquisition pour cause d'utilité publique. Pour éviter tout malentendu, il est prévu que l'utilité publique doit être constatée par un arrêté royal qui décrète ou qui autorise l'expropriation.

3. Le 4° vise les terres qui sont déjà données à bail au moment où l'administration publique ou la personne juridique de droit public procède à l'expropriation ou à l'acquisition amiable de ces terres sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation. Si les terres sont expropriées par la voie judiciaire, il est mis fin au bail sans qu'il soit besoin de donner congé. Ce cas ne doit pas être

gegeven. Dit geval dient niet te worden behandeld in de pachtwetgeving gezien de toepasselijkheid van de onteigeningswetgeving terzake. Dit geldt evenwel niet voor de verkrijging in der minne, waarvoor bepaald wordt dat opzegging op gelijk welk ogenblik met een opzeggingstermijn van ten minste 3 maanden (art. 11, 1°) slechts mogelijk is op voorwaarde dat een koninklijk besluit de onteigening te openbaren nutte beveelt of toestaat.

6. — A. In artikel 7, het eerste lid vervangen door wat volgt :

« De verpachter kan bij het verstrijken van elke pachtperiode de pacht beëindigen indien hij van een ernstige reden doet blijken. »

VERANTWOORDING.

Zie de voorgestelde tekst van artikel 4 (opeenvolgende pachtperiodes van negen jaar).

B. In hetzelfde artikel 7, het 1° vervangen door wat volgt :

« 1° het door de verpachter te kennen gegeven voornemen 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.

» Indien het pachtgoed waarvoor opzegging is gedaan, slechts een gedeelte uitmaakt van het bedrijf van de pachter, kan die reden niet in aanmerking worden genomen dan op voorwaarde dat deze verrichting geboden is omwille van een onbetwistbaar economisch of familiaal belang en sociaal zo gewichtig is dat het aan de zittende pachter toegebrachte nadeel gewettigd is.

» Ingeval het pachtgoed medeëigendom is of wordt van verscheidene personen, dan kan de pachtovereenkomst slechts beëindigd worden voor persoonlijke exploitatie ten behoeve van een medeëigenaar, zijn echtgenoot, zijn kinderen, aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, voor zover die medeëigenaar ten minste een onverdeelde helft van het pachtgoed bezit of het pachtgoed heeft verkregen door erfopvolging of legaat. »

VERANTWOORDING.

1. De wijziging voorgesteld bij artikel 7, 1°, 2° lid is een loutere tekstverbetering.

2. Opzegging voor eigen exploitatie ten voordele van een mede-eigenaar (of zijn naaste familieleden) die niet ten minste een onverdeelde helft van het pachtgoed bezit of het pachtgoed heeft verkregen door erfopvolging of legaat, dient ook te worden uitgesloten indien de medeëigendom reeds bestond op het ogenblik van het afsluiten van de pachtovereenkomst. De inschakeling van een derde in de groep van de rechthebbenden op eigen ingebruikneming (b.v. door schenking of aankoop van een klein of zelfs van een fictief onverdeeld aandeel) is immers ook mogelijk vóór de pachtovereenkomst.

C. In hetzelfde artikel 7, het 9° vervangen door wat volgt :

« 9° de aanwending van percelen te algemenen nutte door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon op voorwaarde dat zij de betrokken percelen hebben verpacht. »

VERANTWOORDING.

1. Artikel 7, 10°, van de door de Senaat goedgekeurde tekst kan enkel aanvaard worden ingeval het openbare bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon zelf de betrokken goederen heeft verpacht en dus niet in de gevallen voorzien bij artikel 6, 3° en 4° nl. in de gevallen waar de gronden te openbaren nutte worden verkregen (art. 6, 4°) of in afwachting van hun gebruik te openbaren nutte, ter beschikking worden gesteld (art. 6, 3°).

traité dans la législation sur le bail à ferme puisqu'il s'agit, dans ce cas, d'une application de la législation en matière d'expropriation. Mais il n'en est pas de même en cas d'acquisition amiable; pour ce cas, il est prévu qu'un congé de trois mois au moins pourra être donné (art. 11, 1°), pour autant cependant qu'il existe un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation.

6. — A. A l'article 7, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

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

JUSTIFICATION.

Voir le texte proposé pour l'article 4 (périodes successives de neuf ans).

B. Au même article 7, remplacer le 1° par ce qui suit :

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

» Si le bien loué pour lequel congé est donné ne constitue qu'une partie de l'exploitation du preneur, le motif ne peut être admis qu'à condition que cette opération réponde à un intérêt économique ou familial incontestable et présente une importance sociale telle, qu'elle légitime le dommage causé au preneur occupant.

» Si le bien loué est ou devient copropriété d'une pluralité de personnes, il ne peut être mis fin au bail en vue de l'exploitation personnelle au profit d'un copropriétaire, de son conjoint, ses enfants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint que si ledit copropriétaire possède au moins une moitié indivise du bien loué ou a reçu celui-ci en héritage ou par legs. »

JUSTIFICATION.

1° La modification proposée à l'article 7, 1°, alinéa 2, n'est qu'une correction de la rédaction.

2° Il faut également exclure le congé pour exploitation personnelle au profit d'un copropriétaire (ou d'un de ses proches parents) qui ne possède pas au moins une moitié indivise du bien loué ou qui a reçu celui-ci par héritage ou par legs au cas où la copropriété existait déjà à la date de la conclusion du bail. Il est, en effet, possible qu'un tiers vienne, dès avant la date du bail, se joindre au groupe des ayants droit à l'exploitation personnelle sous le couvert d'une donation ou de l'achat d'une quote-part minime ou fictive.

C. Au même article 7, remplacer le 9° par ce qui suit :

« 9° l'affectation de parcelles par des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public à des fins d'intérêt général, à la condition que ces parcelles aient été données à bail par elles. »

JUSTIFICATION.

1. L'article 7, 10°, du texte adopté par le Sénat ne pourrait être admis que dans les cas où l'administration publique ou la personne juridique de droit public a donné elle-même les biens à bail et non pas dans les cas prévus à l'article 6, 3° et 4°, c'est-à-dire lorsque les terres ont été acquises pour cause d'utilité publique (art. 6, 4°) ou lorsque, en attendant leur occupation pour utilité publique, elles ont été données à bail (art. 6, 3°).

2. Wegens de verwijziging naar artikel 7 in de artikelen 11 en 46, wordt een nieuwe nummering voorgesteld. Artikel 7, 10° van de door de Senaat goedgekeurde tekst wordt artikel 7, 9° en artikel 7, 9° van dezelfde tekst wordt artikel 7, 10°.

D. In hetzelfde artikel 7, het 10° vervangen door wat volgt :

« 10° de aanwending voor gezinsdoeleinden of ontspanning van een aaneengesloten perceel, dat echter niet groter mag zijn dan twintig are of groter dan één tiende van de oppervlakte van het verpachte goed indien dit gedeelte 20 are overtreft.

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

VERANTWOORDING.

De door de Senaat goedgekeurde tekst zou aanleiding geven tot veel geschillen en tot rechtsonzekerheid. Het lijkt aangewezen duidelijk te stellen welke oppervlakte in aanmerking komt voor de opzegging voor gezinsdoeleinden of ontspanning.

Volgens de voorgestelde tekst zou steeds opzegging kunnen gegeven worden voor een aaneengesloten perceel van 20 are of minder. Opzegging voor een grotere oppervlakte zou mogelijk zijn indien deze oppervlakte niet meer bedraagt dan één tiende van de oppervlakte van het verpachte goed.

Het is duidelijk dat van deze mogelijkheid slechts éénmaal per pachtperiode kan worden gebruik gemaakt door dezelfde verpachter tegenover dezelfde pachter.

Zoals in het huidige artikel 1774, § 2, III, 2° lid, wordt bepaald dat de rechter beslist in geval van geschil over de plaats van het aaneengesloten perceel dat de verpachter voor gezinsdoeleinden of ontspanning wenst aan te wenden.

E. Hetzelfde artikel 7 aanvullen met een 11° (nieuw), dat luidt als volgt :

« 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. »

VERANTWOORDING.

Zie de verantwoording voorgesteld bij artikel 6.

7. — Artikel 8 vervangen door wat volgt :

« Art. 8. — Gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste en de tweede pachtperiode, kan de verpachter opzegging doen onder de in artikel 7, 1°, gestelde voorwaarden.

» Gedurende dezelfde pachtperiodes kan opzegging worden gedaan met het oog op 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. »

VERANTWOORDING.

1. De bescherming van de pachter dient niet dezelfde te zijn in de loop van alle opeenvolgende pachtperiodes voorzien bij artikel 4. Een absolute bedrijfszekerheid gedurende de eerste en tweede pachtperiode is noodzakelijk. Tijdens de derde en volgende pachtperiodes kan opzegging voor eigen exploitatie door de verpachter of de verkrijger (zie art. 55) worden aanvaard, zelfs indien deze mogelijkheid niet uitdrukkelijk in de pachtovereenkomst werd voorbehouden. Het is evenwel duidelijk dat deze opzegging dient te beantwoorden aan de in artikel 7, 1° gestelde voorwaarden in verband met de familieleden waarvoor opzegging kan worden gegeven, de opzegging voor een gedeelte van het bedrijf van de pachter en de opzegging door een medeëigenaar.

2. De opzegging voor bouw- of nijverheidsgrond werd reeds besproken onder artikel 6.

2. En raison de la référence à l'article 7, dans les articles 11 et 46, on propose un nouveau numérotage. L'article 7, 10°, du texte adopté par le Sénat devient l'article 7, 9°, et l'article 7, 9°, du même texte devient l'article 7, 10°.

D. Au même article 7, remplacer le 10° par ce qui suit :

« 10° l'affectation à des fins familiales ou de délassement d'une parcelle d'un seul tenant, ne dépassant pas 20 ares ou le dixième de la superficie du bien loué si cette fraction est supérieure à 20 ares.

» En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, le juge statue. »

JUSTIFICATION.

Le texte adopté par le Sénat pourrait donner lieu à de nombreux litiges et à l'insécurité juridique. Il est nécessaire de définir explicitement la superficie qui entre en considération pour pouvoir mettre fin au bail pour raisons familiales ou de délassement.

Nous proposons d'autoriser le congé pour des parcelles d'un seul tenant ne dépassant pas 20 ares. Le congé pour une superficie plus importante serait possible pour autant qu'elle ne dépasse pas le dixième de la superficie du bien loué.

Il est clair qu'il ne pourra être fait usage de cette faculté qu'une seule fois au cours d'une même période de bail par un même bailleur à l'égard d'un même preneur.

Ainsi qu'il est prévu actuellement à l'article 1774, § 2, III, alinéa 2, il est stipulé que le juge statuera en cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever par le bailleur à des fins familiales ou de délassement.

E. Compléter le même article 7 par un 11° (nouveau), libellé comme suit :

« 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. »

JUSTIFICATION.

Voir la justification de l'amendement à l'article 6.

7. — Remplacer l'article 8 par ce qui suit :

« Art. 8. — Au cours de chacune des périodes successives de bail, à l'exclusion de la première et de la deuxième, le bailleur peut donner congé dans les conditions prévues à l'article 7, 1°.

» Au cours des mêmes périodes de bail, congé peut être donné en vue de 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. »

JUSTIFICATION.

1. La protection du fermier ne doit pas être uniforme au cours de chacune des périodes successives du bail définies à l'article 4. Mais une sécurité d'exploitation absolue est indispensable au cours des deux premières périodes de bail. Au cours de la troisième période et des périodes suivantes, le congé pour exploitation personnelle par le bailleur ou par l'acquéreur (voir art. 55) peut être admis, même si cette faculté n'est pas expressément prévue au contrat. Il est clair cependant que ce congé devra satisfaire aux conditions fixées à l'article 7, 1° en ce qui concerne les parents au profit de qui il peut être mis fin au bail, le congé ayant pour objet une partie de l'exploitation et le congé donné par un copropriétaire.

2. Le congé donné pour terrain à bâtir ou à destination industrielle a été traité sous l'article 6.

8. — Artikel 9 weglaten.

VERANTWOORDING.

Zie de voorgestelde tekst van artikel 4 (opeenvolgende pachtperiodes van negen jaar).

9. — Artikel 10 vervangen door wat volgt :

« Art. 10. — De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen onder de bij de artikelen 7, 1^o, en 8, eerste lid, gestelde voorwaarden, 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 bestuurders en niet alleen door hun aangestelden.

» Is geen persoonlijke exploitatie, de beplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugnemende gedurende negen jaren 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. »

VERANTWOORDING.

1. De periode gedurende dewelke de eigenaar die opzegging heeft gegeven voor eigen ingebruikneming, de persoonlijke exploitatie moet voortzetten, wordt van zes jaar op negen jaar gebracht. Het is immers duidelijk dat voor een normale exploitatie een periode van negen jaar als een minimum dient te worden beschouwd. Dit geldt niet alleen voor de pachter maar ook voor de eigenaar die opzegging geeft voor eigen exploitatie.

Hierbij mag trouwens niet uit het oog worden verloren dat de eigenaar slechts tot eigen exploitatie verplicht is voor zover dit niet door een gewichtige reden wordt verhinderd (art. 13, 1^o).

Daarenboven dient een periode van negen jaar te worden beschouwd als een rem tegen de fictieve persoonlijke uitbatingen.

2. De beslissing in verband met de eventuele beplanting van het pachtgoed dient door de vrederechter te worden getroffen. De taak van de rijkslandbouwkundige moet louter adviserend blijven.

Anderzijds dienen aanplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het pachtgoed steeds te worden toegelaten.

10. — A. In artikel 11, n^o 1 vervangen door wat volgt :

« In gevallen als bedoeld in de artikelen 6, 7, 10^o en 11^o, en 8, 2^{de} lid, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een preadvies van ten minste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten. »

VERANTWOORDING.

Een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden lijkt verantwoord in alle gevallen voorzien bij artikel 6 evenals in de gevallen voorzien bij artikel 7, 10^o (aanwending voor gezinsdoeleinden of ontspanning), artikel 7, 11^o (aanwending als bouw- of industriegronden) en artikel 8, 2^o lid (idem).

Een verlenging van bedoelde termijn om de pachter de tijd te geven de vruchten te oogsten die wassen op het ogenblik van de opzegging, is evenwel noodzakelijk.

B. In hetzelfde artikel 11, n^{os} 2 en 3 vervangen door een n^o 2 (nieuw), dat luidt als volgt :

« 2. In gevallen als bedoeld in de artikelen 7, 1^o tot 9^o, en 8, 1^{ste} lid, kan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een preadvies van ten minste drie jaar en ten hoogste vier jaar. »

8. — Supprimer l'article 9.

JUSTIFICATION.

Voir le texte proposé pour l'article 4 (périodes successives de neuf ans).

9. — Remplacer l'article 10 par ce qui suit :

« Art. 10. — L'exploitation du bien repris au preneur dans les conditions prévues à l'article 7, 1^o, et à l'article 8, alinéa 1^{er}, 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.

» 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. »

JUSTIFICATION.

1. La période durant laquelle le propriétaire, qui a donné congé pour exploitation personnelle, devra assurer cette exploitation, est portée de six ans à neuf ans. Une exploitation normale comporte, en effet, au moins neuf ans. Cela vaut pour le propriétaire qui a mis fin au bail pour exploiter lui-même, aussi bien que pour le preneur.

Remarquons cependant que le propriétaire ne sera obligé d'exploiter personnellement que pour autant qu'il n'y soit pas empêché par un motif grave (art. 13, 1^o).

Une période de neuf ans sera un frein aux exploitations personnelles fictives.

2. La décision concernant la plantation éventuelle sur le bien loué doit être prise par le juge de paix, la mission de l'ingénieur agronome de l'Etat étant uniquement consultative.

Par contre, les plantations qui sont nécessaires à la conservation du bien loué doivent toujours être permises.

10. — A. A l'article 11, remplacer le n^o 1 par ce qui suit :

« 1. Dans les cas visés aux articles 6, 7, 10^o et 11^o et 8, alinéa 2, le congé ne peut être donné qu'avec un préavis minimum de trois mois. Ce délai sera prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante. »

JUSTIFICATION.

Un délai de congé de trois mois paraît fondé dans tous les cas prévus à l'article 6, de même que dans les cas prévus à l'article 7, 10^o (affectation à des fins familiales et de délassement), l'article 7, 11^o (affectation comme terrain à bâtir ou à destination industrielle) et l'article 8, alinéa 2.

La prolongation de ce délai aux fins de permettre au preneur d'enlever la récolte croissante est toutefois nécessaire.

B. Au même article 11, remplacer les n^{os} 2 et 3 par un n^o 2 (nouveau), libellé comme suit :

« 2. Dans les cas visés à l'article 7, 1^o à 9^o et à l'article 8, alinéa 1^{er}, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins et de quatre ans au plus. »

VERANTWOORDING.

In de gevallen van opzegging voorzien bij artikel 7, 1° tot 9° en artikel 8, 1° lid, wordt naast een minimumtermijn (die eenvormig wordt vastgesteld op drie jaar), ook een maximumtermijn van vier jaar voorzien.

Deze maximumtermijn is noodzakelijk om de volgende redenen:

a) Indien een langere opzeggingstermijn mogelijk zou zijn, zou de vrederechter zeer moeilijk kunnen nagaan of het waarschijnlijk is dat de verpachter de eventueel als redenen voor de opzegging bekendgemaakte bedoelingen, zal verwezenlijken (cfr de bij artikel 12 voorgestelde wijziging).

b) Een te lange opzeggingstermijn zou de verpachter de mogelijkheid geven om, door het betrekken van een opzegging met een lange opzeggingstermijn, de pachter te beletten beroep te doen op de artikelen 24, 25, 28 en 37.

Indien een geldige opzegging werd betekend, kan de pachter immers niet langer bestaande weiden scheuren (art. 24), gebouwen optrekken en werken uitvoeren die noodzakelijk zijn voor de bewoonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed en stroken met de bestemming ervan (art. 25), laagstammige fruitbomen aanplanten (art. 28).

Anderzijds wordt een geldige opzegging beschouwd als een ernstige reden van verzet tegen de pachtvernieuwing ten voordele van de overnemer (art. 37).

11. — Artikel 12 vervangen door wat volgt:

« Art. 12. — 1. De opzegging moet, op straffe van nietigheid, duidelijk de juiste reden of redenen opgeven waarom zij wordt gedaan en vermelden dat de verpachter, bij gebreke van schriftelijke instemming, hem binnen 30 dagen na verzending van de opzegging betekend, de geldigverklaring ervan voor de vrederechter zal vorderen.

» 2. Indien de opzegging berust op de reden bepaald in de artikelen 6, 1° en 2°, 7, 11° en 8, 2° lid, kan de opzegging slechts geldig worden verklaard op voorlegging van een gelijkvormig verklaard afschrift van de bouw- of verkavelingsvergunning verleend door het bevoegd bestuur.

» 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 de twee maanden na de in 1 bepaalde termijn, om de geldigverklaring ervan heeft verzocht.

» 5. Bij het onderzoek naar de geldigheid van de opzegging, gaat de rechter na of de aangeduide opzeggingsredenen ernstig en gegrond zijn en met name of het uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als opzeggingsredenen bekendgemaakte bedoelingen zal verwezenlijken.

» In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenomen eigen gebruik, dient de verpachter te preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen, de persoonlijke, werkelijke en voortgezette exploitatie zullen verwezenlijken en dient hij te bewijzen dat zij hiertoe in staat zijn.

JUSTIFICATION.

Dans le cas des congés prévus à l'article 7, 1° et 9° et à l'article 8, 1° alinéa, il est prévu un délai maximum de quatre ans, indépendamment du délai minimum fixé uniformément à trois ans.

Ce délai maximum est nécessaire pour les raisons suivantes:

a) Si un délai supérieur était admis, il serait fort difficile pour le juge d'apprécier la probabilité de réalisation par le bailleur des motifs invoqués à l'appui du congé (voir la modification proposée à l'article 12).

b) En notifiant un congé d'une durée très longue, le bailleur pourrait empêcher le preneur de faire appel aux articles 24, 25, 28 et 37.

En effet, dès qu'un congé valable est notifié, le preneur ne peut plus retourner les prairies (art. 24), faire les constructions et ouvrages nécessaires à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien tout en étant conformes à sa destination (art. 25), planter des arbres fruitiers à basse tige (art. 28).

En outre, un congé valable est considéré comme un motif sérieux d'opposition au renouvellement du bail au profit du cessionnaire (art. 37).

11. — Remplacer l'article 12 par ce qui suit:

« Art. 12. — 1. Le congé doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs précis pour lesquels il est donné et contenir l'indication qu'à défaut d'acquiescement notifié par écrit au bailleur dans un délai de 30 jours à dater de l'envoi, celui-ci en poursuivra la validation devant le juge de paix.

» 2. Si le motif de congé est celui prévu aux articles 6, 1° et 2°, 7, 11° et 8, alinéa 2, le congé ne pourra être validé que sur production d'une copie certifiée conforme du permis de lotir ou de bâtir accordé par l'administration compétente.

» 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 deux mois à dater de l'expiration du délai prévu au 1, le congé n'a pas fait l'objet de la part du bailleur d'une demande en validation.

» 5. 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 à exécution les intentions énoncées comme motifs du congé.

» 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 l'effectuer de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'ils sont en mesure de le faire.

» 6. Is de opzegging met toepassing van de in 4 voorziene bepaling 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.

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

VERANTWOORDING.

1. Een eenvormig termijn van 30 dagen is o.i. te verkiezen boven een minimum-termijn van 15 dagen.

2. Op grond van artikel 12, 2°, van de door de Senaat aangenomen tekst, heeft de pachter geen enkele mogelijkheid om zich te verzetten tegen een opzegging die berust op de in artikel 6 bepaalde redenen.

Eenzijds, dient de pachter immers niet in te stemmen met een dergelijke opzegging en, anderzijds, dient de eigenaar slechts te dagvaarden tot geldigverklaring van de opzegging indien de pachter diende in te stemmen met de hem betekkende opzegging en dit niet heeft gedaan.

Tenslotte is een opzegging voor bouw- of industriegrond alleen verantwoord indien een gelijkvormig verklaard afschrift van de bouw- of verkavelingsvergunning kan worden voorgelegd.

3. In de door de Senaat aangenomen tekst wordt niet voorzien dat de vrederechter, bij het onderzoek naar de geldigheid van de opzegging, dient na te gaan of het waarschijnlijk is dat de verpachter de eventuele in de opzegging vermelde bedoelingen (b.v. eigen gebruik of exploitatie door naaste familieleden) zal verwezenlijken.

Om dienaangaande alle twijfel uit te sluiten, wordt verder voorgesteld te bepalen dat bij opzegging voor eigen gebruik, het de verpachter is die dient te preciseren hoe de persoonlijke, werkelijke en gedurende negen jaar voortgezette exploitatie zal verwezenlijkt worden.

4. In de door de Senaat aangenomen tekst wordt het geval niet voorzien waar een geldige opzegging werd gegeven maar waar de pachter in het bezit van het gepachte goed blijft en wordt gelaten (cfr huidig artikel 1774, § 2, 1, 1° lid en artikel 1776, 2° lid).

12. — Artikel 13 vervangen door wat volgt :

« Art. 13. — 1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft als gevolg van een opzegging voor persoonlijke exploitatie, heeft aanspraak op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of, desgewenst, alleen schadevergoeding, indien het pachtgoed meer dan 6 maanden en minder dan negen jaar na de ontruiming ervan, zonder gewichtige redenen niet geëxploiteerd werd 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 werd gedaan.

» 2. De terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of alleen schadevergoeding kan ook worden gevorderd door de pachter die het goed heeft ontruimd als gevolg van de opzegging om een van de redenen, bepaald in de artikelen 6, 7, 2°, 3°, 4°, 9°, 10° en 11° en 8, 2de lid, indien het voornemen dat de verpachter als reden van de opzegging heeft aangegeven, meer dan zes maanden na de ontruiming van het goed, zonder gewichtige redenen geen uitvoering heeft gekregen.

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

» 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 een jaar na het verstrijken van de termijn van zes maanden.

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

» 6. Si par 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.

» 7. 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. »

JUSTIFICATION.

1. Un délai uniforme de 30 jours est préférable à un délai minimum de 15 jours.

2. Aux termes de l'article 12, 2°, du texte adopté par le Sénat, le preneur n'a pas le moyen de s'opposer à un congé donné pour un des motifs prévus à l'article 6.

D'une part, le preneur ne doit pas consentir à un pareil congé et, d'autre part, s'il n'y a pas consenti alors que ce consentement était requis, le propriétaire n'a qu'à citer le preneur en validation de son congé.

Un congé pour terrain à bâtir ou à destination industrielle n'est fondé que pour autant qu'une copie conforme du permis de bâtir ou de lotir puisse être produite.

3. Dans le texte adopté par le Sénat, il n'est pas prévu que le juge doit, à l'occasion de l'examen de la validité du congé, vérifier s'il est probable que le bailleur réalisera les intentions éventuellement mentionnées dans son congé (par exemple, exploitation personnelle ou par un des proches parents).

Pour écarter toute hésitation à cet égard, il est proposé qu'il apparaisse au bailleur de préciser comment l'exploitation personnelle, effective et continue, sera réalisée pendant neuf ans.

4. Le texte adopté par le Sénat n'a pas prévu le cas où après un congé valable, le preneur reste et est laissé en possession du bien loué (voir art. 1774 actuel, § 2, 1, 1er alinéa et article 1776, alinéa 2).

12. — Remplacer l'article 13 par ce qui suit :

« Art. 13. — Le preneur qui a évacué les lieux loués comme suite à un congé donné pour exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts, ou s'il préfère, uniquement des dommages-intérêts, 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 preuve incombe à celui ou à ceux au profit de qui congé a été donné.

» 2. La réintégration dans les 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 à l'article 6, 7, 2°, 3°, 4°, 9°, 10° et 11° et 8, alinéa 2, si, sans motifs graves, l'intention annoncée par le bailleur et en vue de laquelle il a donné congé n'a pas reçu d'exécution, bien que plus de six mois se soient écoulés depuis l'évacuation des lieux.

» En cas de contestation, 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 annoncée par le bailleur dans le congé, doit être introduite dans l'année qui suit l'expiration du délai de six mois.

» Celle qui est basée sur la cessation d'occupation doit l'être dans l'année qui suit cette cessation. »

VERANTWOORDING.

1. Het lijkt niet logisch dat de pachter zou kunnen beroep doen ofwel op terugkeer op het pachtgoed én volledige schadevergoeding ofwel op een (zeer beperkte) uitwinningvergoeding.

Gezien de pachter veelal niet in de mogelijkheid zal zijn de terugkeer op het pachtgoed te vorderen, dient hem zeker de mogelijkheid tot het vragen van een volledige schadevergoeding gelaten te worden (cfr huidig artikel 1775, 17^e lid Burgerlijk Wetboek).

Een termijn van negen jaar na opzegging voor eigen ingebruikneming wordt voorgesteld in artikel 10.

In geval van betwisting over de persoonlijke exploitatie dient het bewijs niet in alle gevallen te worden geleverd door de verpachter maar wel door degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant werden aangewezen.

2. Zie de wijziging voorgesteld bij artikel 13, 1.

Een begin van uitvoering binnen de zes maanden van het voornemen dat de verpachter als reden van de opzegging heeft aangegeven lijkt onvoldoende. Een normale uitvoering rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden, dient te worden geëist.

3. Zie de wijziging voorgesteld bij artikel 13, 1.

13. — In artikel 14, tweede lid, laatste regel, tussen de woorden :

« bij een verklaring »

en de woorden :

« afgelegd voor de vrederechter »

de woorden invoegen :

« op onderveraging ».

VERANTWOORDING.

Zoals in de huidige pachtwet (art. 1774, § 3, laatste lid, Burgerlijk Wetboek) dient het akkoord van partijen om een lopende pacht te beëindigen te worden vastgesteld ofwel bij een authentieke akte ofwel bij een verklaring op onderveraging afgelegd voor de vrederechter. De vrederechter mag zich niet beperken tot het louter akteren van de verklaring van partijen. Hij dient na te gaan of de pachter zich wel degelijk bewust is van de gevolgen van de pachtafstand.

14. — In artikel 17, n° 2, de woorden weglaten :

« de invloed van de weersomstandigheden op het volume en de hoedanigheid van de oogsten ».

VERANTWOORDING.

De rendabiliteit die de basis vormt voor een eventuele herziening van de schriftelijk bedongen of door de vrederechter vastgestelde pachtprijs, is een economisch begrip. Het lijkt onaanvaardbaar dat de weersomstandigheden bij het berekenen van deze rendabiliteit in aanmerking zouden worden genomen en dat de pachtprijs zo zou afhankelijk gemaakt worden van de goede of slechte weersomstandigheden.

15. — Artikel 18 aanvullen met een n° 4, dat luidt als volgt :

« 4. Indien goederen worden verpacht die werden onteigend of verkregen te algemenen nutte, geniet de vroegere pachter van een voorkeurrecht tegen de normale pachtprijs. »

VERANTWOORDING.

Het gebeurt vaak dat goederen die werden onteigend of verkregen te algemenen nutte, niet onmiddellijk voor dit doel worden aangewend, maar dat zij opnieuw worden ter beschikking gesteld van de vroegere pachter of een andere gebruiker. Het lijkt dan ook gewenst een voorkeurrecht in te stellen ten voordele van de vroegere pachter en dit tegen de normale pachtprijs zoals die door de vrederechter is vastgesteld met toepassing van artikel 17.

16. — A. In artikel 24, het tweede lid vervangen door wat volgt :

« De pachter mag ook de bij zijn ingenottreding bestaande weiden scheuren, onder het tweevoudig voorbehoud dat dit niet meer mag gebeuren wanneer hem geldige

JUSTIFICATION.

1. Il ne semble pas logique de permettre au preneur de réclamer, soit la réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts, soit une indemnité d'éviction modeste.

Puisque le preneur ne sera généralement pas en mesure de revendiquer sa réintégration dans le bien loué, il faut lui donner au moins la faculté de réclamer des dommages-intérêts complets (voir article 1775 actuel, 17^e alinéa, Code Civil).

Le délai de neuf ans pour l'exploitation personnelle est prévu à l'article 10.

En cas de contestation au sujet de l'exploitation personnelle, la preuve ne devra pas toujours être fournie par le bailleur mais aussi par celui ou par ceux qui sont indiqués dans le congé comme futur exploitant.

2. Voir la référence proposée à l'article 13,1.

Un commencement d'exécution dans les six mois, de l'intention annoncée par le bailleur comme motif de congé, paraît insuffisant. Il faut exiger une exécution normale, compte tenu de toutes les circonstances de fait.

3. Voir la référence proposée à l'article 13,1.

13. — A l'article 14, 2^e alinéa, dernière ligne, entre les mots :

« déclaratoir faite »

et les mots :

« devant le juge de paix »

insérer les mots :

« sur interpellation ».

JUSTIFICATION.

Ainsi que le prévoit la législation en vigueur (art. 1774, § 3, dernier alinéa, Code Civil), l'accord des parties pour mettre fin à un bail en cours doit être constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix. Le juge ne peut se contenter d'acter, sans plus, la déclaration des parties. Il doit vérifier si le preneur s'est bien rendu compte des conséquences de l'abandon de son bail.

14. — A l'article 17, n° 2, supprimer les mots :

« de l'incidence des circonstances atmosphériques sur le volume et la qualité des récoltes ».

JUSTIFICATION.

La rentabilité, qui constitue la base de la révision du fermage convenu par écrit ou fixé par le juge, est une notion économique. Il n'est pas concevable que les circonstances atmosphériques soient prises en considération dans le calcul de la rentabilité et que le fermage puisse dépendre du bon ou du mauvais temps.

15. — Compléter l'article 18 par un n° 4, libellé comme suit :

« 4. Dans le cas où des biens acquis ou expropriés pour cause d'utilité publique sont remis en location, l'ancien preneur jouit d'un droit de préférence au taux du fermage normal. »

JUSTIFICATION.

Il arrive souvent que des biens expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ne soient pas immédiatement affectés à cette fin et qu'ils soient à nouveau mis à la disposition de l'ancien occupant ou d'un autre exploitant. Il semble souhaitable d'instituer un droit de préférence en faveur de l'ancien preneur, et ce au prix normal fixé par le juge de paix par application de l'article 17.

16. — A. A l'article 24, remplacer le 2^e alinéa par ce qui suit :

« Le preneur pourra ainsi retourner les prairies existant au moment de son entrée en jouissance, sous la double réserve qu'il ne peut plus y procéder en cas de congé valable

opzegging is betekend en dat de verpachter in de opzeggingsbrief kan eisen dat het goed bij het verstrijken van de pacht in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld. »

VERANTWOORDING.

Het betreft een verbetering van de door de Senaat goedgekeurde tekst.

B. Hetzelfde artikel 24 aanvullen met een nieuw lid, dat luidt als volgt :

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

VERANTWOORDING.

Slechts zeer zelden wordt de volledige landbouwexploitatie gehuurd van dezelfde eigenaar. Nochtans treft men in een aantal pachtovereenkomsten, die vaak verouderde formules overnemen, het verbod aan voor de pachter om goederen in pacht te nemen die toebehoren aan een derde. Het is duidelijk dat een dergelijk verbod niet meer kan worden aanvaard op een ogenblik waar wordt gestreeft naar de hergroepering van de bedrijven en de uitbreiding van hun oppervlakte.

17. — Artikel 26 vervangen door wat volgt :

« 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 waardevermeerdering welke het goed daardoor heeft verkregen.

» 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 vier ten honderd per jaar.

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

» De machtiging van de vrederechter wordt afgeleverd op verzoek van de pachter en na advies van de bevoegde ambtenaar van het ministerie van Landbouw in verband met de in artikel 25, eerste lid, gestelde voorwaarden. Een beschrijving van de uit te voeren werken en een schatting van de kosten dienen bij het verzoek te worden gevoegd.

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

» 2. Als zekerheid van zijn schuldvordering, kan de pachter die de in vorige paragraaf bedoelde toestemming of machtiging heeft bekomen, een inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder nemen op de kadastrale percelen waarop de gebouwen en werken werden uitgevoerd. De kosten van deze inschrijving zijn ten laste van de pachter.

» Onverminderd de hiernavolgende bepalingen, zijn de artikelen 82, 83, 85, 86, 88, 90ter, 92, 93, 94 en 95 van de wet van 16 december 1851 van toepassing op de inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder bedoeld in vorig lid.

» De inschrijving wordt genomen tot beloop van de in de akte van toestemming of in de machtiging van de vrederechter geschatte kosten en op voorlegging aan de hypotheekbewaarder van de uitgifte of van het origineel van bedoelde akte, naargelang deze authentiek of onderhands is.

à lui notifié et que le bailleur peut dans le congé exiger que le bien soit rétabli dans son état d'origine à l'expiration du bail. »

JUSTIFICATION.

Il s'agit d'une correction du texte adopté par le Sénat.

B. Compléter le même article 24 par un nouvel alinéa, libellé comme suit :

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

JUSTIFICATION.

Il est très rare que l'exploitation entière soit louée au même propriétaire. On rencontre néanmoins dans certains baux des formules désuètes interdisant au fermier de prendre en location des terres appartenant à un autre propriétaire. Il est clair qu'une pareille interdiction ne peut plus être tolérée au moment où on essaie de regrouper des exploitations et d'étendre leur superficie.

17. — Remplacer l'article 26 par ce qui suit :

« Art. 26. — 1. A la fin de l'occupation, le fermier qui a supporté les frais de ces constructions, travaux et ouvrages a droit à une indemnité égale à la plus-value que le bien a acquise de ce fait.

» 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 fermier a supportés, dans la mesure où ils n'ont pas été amortis, cet amortissement étant forfaitairement fixé à quatre pour cent l'an.

» Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, l'indemnité prévue à l'alinéa précédent ne peut 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.

« 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, alinéa 1^{er}. Une description des constructions, travaux et ouvrages projetés et une évolution 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.

» 2. Pour sûreté de sa créance, le preneur qui a obtenu le consentement ou l'autorisation prévus au paragraphe précédent, est habilité à prendre une inscription hypothécaire sur les parcelles cadastrales sur lesquelles lesdites constructions, travaux et ouvrages seront exécutés. Les frais de cette inscription sont à charge du preneur.

» Sans préjudice des dispositions ci-après, les articles 82, 83, 85, 86, 88, 90ter, 92, 93, 94 et 95 de la loi du 16 décembre 1851 sont applicables à l'inscription hypothécaire visée à l'alinéa précédent.

» L'inscription est prise jusqu'à concurrence du montant des frais évalués dans l'acte de consentement ou dans l'ordonnance du juge et sur présentation au conservateur des hypothèques de l'expédition ou de l'original de cet acte, selon qu'il est authentique ou sous seing privé, ou de l'ordonnance

of van de machtiging van de vrederechter. Indien de akte van toestemming niet in de authentieke vorm is opgesteld, moeten de handtekeningen door de burgemeester of zijn afgevaardigde gelegaliseerd worden.

» De aanduiding die voorgeschreven is door artikel 83, 3°, van de wet van 16 december 1851 wordt aangevuld met de verklaring dat de schuldvordering haar ontstaan vindt in dit artikel en met de beschrijving van de gebouwen en werken gevoegd bij de akte of bij de machtiging.

» Onverminderd het voorrecht bedoeld in artikel 27, 5°, van de wet van 16 december 1851, neemt de hypotheek van de pachter rang in vóór de bestaande voorrechten en hypotheeken op de betrokken percelen tot beloop van hun waardevermeerdering ingevolge de uitgevoerde werken en gebouwen op het ogenblik van de realisatie van de waarborg.

» De doorhaling of de vermindering van de inschrijving mag door de hypotheekbewaarder gedaan worden krachtens een onderhandse akte opgesteld in twee originelen, en op voorlegging van het borderel dat de vermelding van de inschrijving bevat. »

VERANTWOORDING.

1. De pachter dient in de mogelijkheid te worden gesteld gebouwen op te trekken en werken uit te voeren, zelfs indien de eigenaar daartoe zijn toestemming niet verleent. De voorgestelde tekst geeft de pachter de mogelijkheid zich rechtstreeks tot de vrederechter te wenden zonder voorafgaandelijk om de toestemming van de eigenaar te moeten verzoeken.

2. Het lijkt wenselijk om in geval van vruchtgebruik, de schriftelijke toestemming te eisen én van de blote eigenaar én van de vruchtgebruiker. Deze aanvulling is vooral van belang rekening houdend met de in B voorgestelde mogelijkheid voor de pachter om een hypotheekaire inschrijving te nemen op het gepachte goed waar gebouwen werden opgetrokken of werken werden uitgevoerd.

3. Om alle betwistingen achteraf te vermijden, wordt voorgesteld dat bij het verzoek aan de vrederechter steeds een beschrijving van de uit te voeren werken evenals een schatting van de kosten zouden moeten worden gevoegd. Daarenboven is het gewenst dat steeds het advies zou worden ingewonnen van de bevoegde ambtenaar van het Ministerie van Landbouw in verband met de noodzakelijkheid voor de bewoonbaarheid of het nut en de bestemmingsgerichtheid van de op te trekken gebouwen en de uit te voeren werken.

4. De mogelijkheid voor de pachter om een hypotheekaire inschrijving te nemen op het gepachte goed als zekerheid van zijn schuldvordering tegenover de eigenaar, die reeds wordt voorzien bij de wet van 7 juli 1951 (art. 1778, § 1, 2°, 5° lid B.W.), dient behouden en zelfs uitgebreid te worden om de pachter toe te laten de nodige kredieten te bekomen dank zij het in waarborg geven van zijn bevoorrechte schuldvordering.

De bepalingen van het koninklijk besluit van 30 oktober 1956 tot uitvoering van artikel 1778 B.W. worden overgenomen in de voorgestelde tekst.

18. — In artikel 30, « in fine » van het tweede lid, de woorden :

« ten opzichte van hun verpachter »

vervangen door de woorden :

« noch van de verpachters ».

VERANTWOORDING.

Gezien volgens de door de Senaat goedgekeurde tekst, ruil met het oog op het betalen van pachtgoederen niet als onderpacht wordt beschouwd, lijkt het logisch dat een dergelijke ruil niet alleen geen invloed heeft op de rechten en verplichtingen van de pachters t.o.v. hun verpachter maar ook geen invloed heeft op de rechten en verplichtingen van de verpachters t.o.v. hun pachter.

19. — In artikel 35, het tweede lid vervangen door wat volgt :

« Die pachter vernieuwing heeft ten gevolge dat, met handhaving van alle andere voorwaarden, ten voordele van de

du juge. Si ledit acte de consentement n'est pas établi sous la forme authentique, les signatures doivent être légalisées par le bourgmestre ou par son délégué.

» L'indication prescrite par l'article 83, 3°, de la loi du 16 décembre 1851 est complétée par la déclaration que la créance trouve son origine dans le présent article et par la description des constructions, travaux et ouvrages jointe à l'acte ou à l'ordonnance.

» Sans préjudice du privilège prévu à l'article 27, 5°, de la loi du 16 décembre 1851, l'hypothèque du preneur prend rang avant les hypothèques et les privilèges existants sur lesdites parcelles, à concurrence de la plus-value que celles-ci possèdent à la suite des constructions, travaux et ouvrages, à la date de la réalisation du gage.

» La radiation ou la réduction de l'inscription peuvent être opérées par le conservateur des hypothèques en vertu d'un acte sous seing privé établi en deux originaux et sur production du bordereau portant mention de l'inscription. »

JUSTIFICATION.

1. Le preneur doit avoir le droit d'ériger des bâtiments et d'exécuter des ouvrages même si le propriétaire ne donne pas son autorisation. Le texte proposé donne au preneur la faculté de s'adresser directement au juge sans devoir au préalable solliciter l'assentiment du propriétaire.

2. Il est souhaitable en cas d'usufruit d'exiger l'assentiment à la fois du nu-propriétaire et de l'usufruitier. Cette ajoute est surtout utile compte tenu de la possibilité (proposée ci-après sous B) pour le preneur de prendre une inscription hypothécaire sur le bien loué sur lequel auraient été érigés des bâtiments ou exécutés des ouvrages.

3. Pour éviter toute contestation ultérieure, il est proposé qu'à la requête adressée au juge soit toujours annexée une description des travaux à exécuter ainsi qu'une évaluation des frais. En outre, il est souhaitable que l'avis des fonctionnaires compétents du Ministère de l'Agriculture soit toujours recueilli; cet avis portera sur la nécessité des travaux relatifs à l'habitation et sur l'utilité et la conformité, compte tenu de la destination des bâtiments à ériger et des ouvrages à exécuter.

4. La faculté pour le preneur de prendre une inscription hypothécaire sur le bien loué comme sûreté de sa créance à l'égard du propriétaire, prévue déjà par la loi du 7 juillet 1951 (art. 1778, § 1, 2°, alinéa 5, C.C.) doit être maintenue et même étendue pour permettre au preneur de recourir au crédit grâce à la garantie que présente sa créance privilégiée.

Les dispositions de l'arrêté royal du 30 octobre 1956 pris en exécution de l'article 1778 du Code civil, ont été reprises dans le texte proposé.

18. — A l'article 30, « in fine » du 2° alinéa, remplacer les mots :

« à l'égard de leur bailleur »

par les mots :

« ni des bailleurs ».

JUSTIFICATION.

Vu que, d'après le texte adopté par le Sénat, les échanges de cultures portant sur les biens loués ne sont pas considérés comme sous-locations, il paraît logique de préciser que pareils échanges n'ont aucune influence non seulement sur les droits et obligations des preneurs à l'égard de leurs bailleurs, mais aussi sur les droits et obligations de ces derniers à l'égard de leurs preneurs.

19. — A l'article 35, remplacer le 2° alinéa par ce qui suit :

« Ce renouvellement a pour effet que toutes autres conditions étant maintenues, une nouvelle et première période de

overnemer of overnemers, een nieuwe en eerste pachtperiode van negen jaar ingaat op de verjaardag van de ingenottreding van de overdrager volgend op de kennisgeving; bovendien is de overdrager ontslagen van alle uit de pacht voortvloeiende verplichtingen die na de kennisgeving zijn ontstaan.

» De artikelen 6, 2°, en 8 met betrekking tot de eerste twee pachtperiodes zijn van toepassing op de aldus vernieuwde pacht. »

VERANTWOORDING.

De pachtvernieuwing heeft tot gevolg dat, inzake pachtduur ten voordele van de overnemer een nieuwe reeks opeenvolgende pachtperiodes van negen jaar ingaat. Zoals voorzien in artikel 8, dient de bescherming van de pachtovernemer in de loop van de eerste en tweede pachtperiode absoluut te zijn, terwijl tijdens de derde en volgende pachtperiodes opzegging voor eigen exploitatie kan worden gedaan door de verpachter of de verkrijger.

Ook voor bouw- of nijverheidsgrond kan opzegging worden gedaan in de loop van de derde en volgende pachtperiodes op voorwaarde dat de betrokken gronden wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als bouw- of nijverheidsgronden kunnen worden beschouwd. Daarenboven wordt voorgesteld pachtbeëindiging voor bouw- of industriegrond mogelijk te maken in de loop van de tweede pachtperiode indien de verpachte gronden wegens hun ligging op het ogenblik van de eerste verlenging van de pacht als bouw- of nijverheidsgronden kunnen worden beschouwd en als zodanig aan de pachter werden betekend ten minste drie maanden vóór het einde van de eerste pachtperiode. Tenslotte is het duidelijk dat pachtbeëindiging voor bouw- of industriegrond mogelijk is in de loop van de eerste en tweede pachtperiode indien de verpachte gronden wegens hun ligging ten tijde van de oorspronkelijke pachtovereenkomst als bouw- of nijverheidsgronden konden worden opgegeven in bedoelde overeenkomst.

20. — In artikel 36, het tweede lid vervangen door wat volgt :

« De vrederechter oordeelt of de redenen van verzet ernstig en gegrond zijn, en met name of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als redenen van zijn verzet bekendgemaakte bedoelingen zal verwezenlijken. »

VERANTWOORDING.

De tekst van artikel 36, tweede lid, wordt in overeenstemming gebracht met de voorgestelde tekst van artikel 12, 5°, 1° lid.

21. — Artikel 37 aanvullen met een 6°, dat luidt als volgt :

« 6° het voornemen van het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon die het betrokken goed hebben verpacht om dit goed binnen een termijn van minder dan vijf jaren te algemenen nutte aan te wenden. »

VERANTWOORDING.

Gezien het voornemen van de verpachter om het verpachte goed binnen een termijn van minder dan vijf jaren, zelf te exploiteren als een ernstige reden van verzet tegen de pachtvernieuwing wordt aanvaard, lijkt het logisch dat ook het voornemen van een openbare administratie of een publiekrechtelijke rechtspersoon om het goed binnen dezelfde termijn te algemenen nutte aan te wenden als zodanig wordt aangezien.

22. — Een artikel 37bis (nieuw) invoegen, dat luidt als volgt :

« Art. 37bis. — Indien het verzet werd toegelaten op grond van de redenen bepaald in artikel 37, 2° en 6°, kan de pachtovernemer de pachtvernieuwing vragen, zonder dat een nieuw verzet, gegrond op dezelfde reden, mogelijk is, indien de persoonlijke exploitatie door degene die in het verzet van de verpachter is aangewezen of de aanwending te algemenen nutte, niet is verwezenlijkt binnen de termijn die in het verzet werd bepaald.

» Hiertoe moet de pachtovernemer of zijn rechtverkrijgenden een nieuwe kennisgeving doen van de pachtover-

neuf ans prend cours au bénéfice du ou des cessionnaires, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification; en outre, le cédant est déchargé de toutes obligations résultant du bail nées postérieurement à la notification.

» Les articles 6, 2° et 8 relatifs aux deux premières périodes de bail sont applicables au bail ainsi renouvelé. »

JUSTIFICATION.

Le renouvellement du bail a pour effet qu'en ce qui concerne la durée du bail une nouvelle série de périodes successives de neuf ans commence à courir au profit du cessionnaire. Comme prévu à l'article 8, la protection du cessionnaire doit être totale au cours des deux premières périodes tandis que le bailleur ou l'acquéreur peuvent donner congé pour exploitation personnelle au cours de la troisième période et des périodes suivantes.

Pour des terrains à bâtir et à destination industrielle, on pourra également donner congé au cours de la troisième période et des périodes suivantes pour autant que ces terrains puissent, en raison de leur situation, être considérés comme tels au moment du congé. En outre, il est proposé de permettre au bailleur de mettre fin au bail au cours de la deuxième période, si les terres louées peuvent, en raison de leur situation, être considérées comme terrains à bâtir ou à destination industrielle au moment de la première prolongation du bail et que trois mois au moins avant la fin de la première période le bailleur le notifie au preneur. Enfin, il est clair que la cessation du bail pour terrain à bâtir ou à destination industrielle est possible au cours, tant de la première que de la seconde période, si les terres louées, eu égard à leur situation à l'époque de la convention initiale, pouvaient être considérées comme tels et qu'elles aient été expressément déclarées tels dans cette convention.

20. — A l'article 36, remplacer le 2° alinéa par ce qui suit :

« Le juge apprécie si les motifs de l'opposition sont sérieux et fondés et notamment s'il appert des circonstances de la cause, que le bailleur mettra à exécution les intentions énoncées comme motifs de l'opposition. »

JUSTIFICATION.

Le texte de l'article 36, 2° alinéa, a été mis en concordance avec le texte proposé pour l'article 12, 5°, 1° alinéa.

21. — Compléter l'article 37 par un 6°, libellé comme suit :

« 6° l'intention des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public qui ont loué le bien, d'affecter ce bien, dans un délai inférieur à cinq ans, à des fins d'utilité publique. »

JUSTIFICATION.

Etant donné que l'intention du bailleur d'exploiter lui-même le bien loué dans un délai ne dépassant pas cinq ans, est considérée comme un motif sérieux d'opposition au renouvellement du bail, il semble logique de considérer également comme tel l'intention d'une administration publique ou d'une personne juridique de droit public d'affecter le bien loué, dans le même délai, à des fins d'utilité publique.

22. — Insérer un article 37bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 37bis. — Si l'opposition a été admise sur base des motifs prévus à l'article 37, 2° et 6°, le concessionnaire du bail peut réclamer le renouvellement du bail, sans qu'une nouvelle opposition fondée sur le même motif soit possible, si l'exploitation personnelle par celui qui a été indiqué dans l'opposition du bailleur ou l'affectation à des fins d'utilité publique, ne se sont pas réalisés dans le délai indiqué dans cette opposition.

» A cet effet, le cessionnaire du bail ou ses ayants droit doivent faire une nouvelle notification de la cession dans les

dracht binnen drie maanden na afloop van die termijn, op straffe van verval. Indien de pachtvernieuwing tot stand komt, gaat de nieuwe pachtperiode in op de verjaardag van de ingenottreding van de overnemer, volgend op bedoelde kennisgeving. »

VERANTWOORDING.

In de door de Senaat goedgekeurde tekst, wordt geen sanktie voorzien voor het geval waar de pachtvernieuwing zou afgewezen zijn op grond van het voorgenomen eigen gebruik door de eigenaar of zijn naaste familieleden en dit eigen gebruik niet zou verwezenlijkt zijn.

O.i. bestaat de aangepaste sanktie hierin dat de pachtovernemer die de pachtvernieuwing niet heeft bekomen, deze opnieuw zou kunnen aanvragen zonder dat de eigenaar zich andermaal hiertegen zou kunnen verzetten op grond van het voorgenomen eigen gebruik.

De aanvraag vanwege de pachtovernemer zou dienen te worden gedaan binnen de drie maanden na het verloop van de termijn die in het verzet van de verpachter tegen de pachtvernieuwing werd aangegeven. Dit om te beletten dat de pachtovernemer te lang zou wachten alvorens de pachtvernieuwing te vorderen.

Het geval waar de pachtvernieuwing werd geweigerd op grond van de voorgenomen aanwending te algemene nutte (zie de voorgestelde wijziging van artikel 37) wordt op dezelfde wijze behandeld.

23. — In artikel 41, laatste lid, 5^e regel, de woorden :

« 6 jaar »

vervangen door de woorden :

« negen jaar ».

VERANTWOORDING.

De periode gedurende welke de overnemer persoonlijk de exploitatie van het overgenomen pachtgoed moet voortzetten, wordt van zes jaar op negen jaar gebracht. Een periode van negen jaar dient immers als een minimum te worden beschouwd voor een normale exploitatie. Dit geldt niet alleen voor de pachter of voor de eigenaar die opzegging geeft voor eigen gebruik (cfr de voorgestelde wijziging van artikel 10) maar ook voor de erfgename die bij voorkeur de exploitatie van het pachtgoed voortzet.

Hierbij mag trouwens niet uit het oog worden verloren dat de overnemende erfgename slechts tot eigen exploitatie gedurende de voorziene termijn verplicht is voor zover dit niet door een gewichtige reden wordt verhinderd.

24. — In artikel 43, tweede lid, de woorden :

« in het tweede lid van artikel 35 »

vervangen door de woorden :

« in het tweede en derde lid van artikel 35 ».

VERANTWOORDING.

Zie de voorgestelde wijziging van artikel 35.

25. — A. In artikel 46, het eerste lid, vervangen door wat volgt :

« Naast de in het vorig 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 een opzegging in toepassing van het bepaalde in de artikels 6, 4^o, 7, 10^o en 11^o en 8, 2^e lid. »

VERANTWOORDING.

1. In de door de Senaat goedgekeurde tekst is niet duidelijk bepaald welke bijkomende vergoeding in bepaalde gevallen aan de pachter dient te worden uitbetaald. Alleen is voorzien dat onder meer met een aantal factoren dient rekening te worden gehouden.

Een vergoeding tot beloop van de werkelijk geleden schade lijkt verantwoord.

2. Het lijkt gewenst duidelijker te preciseren in welke gevallen de bijkomende vergoeding moet worden uitbetaald.

trois mois suivant l'expiration de ce délai, à peine de déchéance. S'il y a renouvellement du bail, la nouvelle période de bail prend cours à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cessionnaire, qui suit ladite notification. »

JUSTIFICATION.

Le texte adopté par le Sénat ne prévoit pas de sanction au cas où le renouvellement du bail aurait été refusé en raison de l'intention du propriétaire ou d'un proche parent d'exploiter le bien personnellement et que cette exploitation n'aurait pas été réalisée.

La sanction adéquate consisterait à ce que le cessionnaire, qui n'a pas obtenu le renouvellement, puisse le solliciter à nouveau sans que le propriétaire puisse s'y opposer une nouvelle fois, en invoquant cette même intention.

La demande du cessionnaire devrait être formulée dans les trois mois de l'échéance du délai qui fut fixé dans l'opposition du bailleur contre le renouvellement. Il faut, en effet, empêcher que le cessionnaire attende trop longtemps avant de requérir le renouvellement.

Le cas où le renouvellement aurait été refusé sur base de l'intention d'affecter le bien à des fins d'utilité publique (voir la modification prévue à l'article 37) est traité de la même manière.

23. — A l'article 41, dernier alinéa, 4^e ligne, remplacer les mots :

« 6 ans »

par les mots :

« neuf ans »

JUSTIFICATION.

La période pendant laquelle le reprenant doit poursuivre personnellement l'exploitation du bien repris est portée de six ans à neuf ans. Une période de neuf ans doit, en effet, être considérée comme un minimum pour une exploitation normale. Cela vaut non seulement pour le preneur ou pour le propriétaire qui donne congé pour exploitation personnelle (voir la modification proposée à l'article 10) mais aussi pour l'héritier qui jouit d'un droit de préférence pour la poursuite de l'exploitation du bien loué.

Signalons cependant qu'on ne peut perdre de vue que l'héritier reprenant n'est tenu à exploiter personnellement pendant le délai prévu que pour autant qu'il n'y soit pas empêché par un motif grave.

24. — A l'article 43, 2^e alinéa, remplacer les mots :

« à l'alinéa 2 de l'article 35 »

par les mots :

« aux alinéas 2 et 3 de l'article 35 ».

JUSTIFICATION.

Voir la modification proposée à l'article 35.

25. — A. A l'article 46, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« 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, 4^o, 7, 10^o et 11^o et 8, alinéa 2. »

JUSTIFICATION.

1. Le texte adopté par le Sénat ne détermine pas nettement quelle indemnité complémentaire est, dans certains cas, due au preneur. On prévoit uniquement qu'il y a lieu de tenir compte d'un certain nombre de facteurs.

Une indemnité à concurrence du dommage réellement subi paraît justifiée.

2. Il a paru souhaitable de préciser d'une façon plus claire les cas dans lesquels l'indemnité complémentaire est due.

B. In hetzelfde artikel 46, het tweede lid weglaten.**VERANTWOORDING.**

Zie de voorgestelde wijziging van artikel 46, 1^{ste} lid.

C. In hetzelfde artikel 46, derde lid, 6^{de} regel, de woorden :

« vóór het verstrijken van de pachtovereenkomst »

vervangen door de woorden :

« vóór het verstrijken van de lopende pachtperiode met dien verstande dat geen rekening mag worden gehouden met minder dan twee of meer dan vier jaren ».

VERANTWOORDING.

Deze wijziging is een gevolg van de bij artikel 4 voorgestelde wijziging (opeenvolgende pachtperiodes van 9 jaar).

26. — Het opschrift van § 11 vervangen door wat volgt :

« § 11. *Vervreemding van het gepachte goed en recht van voorkoop van de pachter.* »

VERANTWOORDING.

In § 11 dient niet alleen de eigenlijke verkoop maar elke vervreemding van het gepachte goed te worden behandeld (cfr de bij artikel 55 voorgestelde wijziging).

Het is evenwel duidelijk dat de pachter slechts beroep kan doen op een recht van voorkoop bij de eigenlijke verkoop. Dit blijkt voldoende uit de tekst van artikel 47.

27. — A. In artikel 48, n° 1, tweede lid, 2^{de} regel, de woorden :

« binnen dertig dagen »

vervangen door de woorden :

« binnen twee maanden ».

VERANTWOORDING.

De termijn van dertig dagen waarover de pachter beschikt om het hem gedane aanbod te aanvaarden is onvoldoende en dient op twee maanden te worden gebracht.

Meer en meer doen zich immers gevallen voor waar de eigenaars die de pachter wensen uit te sluiten, kontante en volledige betaling eisen van de verkoopprijs onmiddellijk na verloop van de voorziene termijn.

B. In hetzelfde artikel 48, n° 1, vierde lid, 1^{ste} regel, de woorden :

« Na verloop van een termijn van drie jaar »

vervangen door de woorden :

« Na verloop van een termijn van één jaar ».

VERANTWOORDING.

Het lijkt wenselijk de termijn na verloop waarvan geen verkoop uit de hand meer mogelijk is zonder dat aan de pachter een nieuw aanbod wordt gedaan, van drie jaar op één jaar terug te brengen.

Een termijn van drie jaar zou aan de verpachter die de pachter van het recht van voorkoop wil uitsluiten, nog steeds de mogelijkheid geven het aanbod te doen op een ogenblik waarop hij verwacht dat de pachter, om de een of andere reden, het aanbod toch niet kan aanvaarden. Wegens een gebeurlijke waardevermeerdering van het betrokken goed, een algemene prijsstijging der gronden of een muntontwaarding, zou dit goed immers binnen de drie jaren misschien gemakkelijk kunnen worden verkocht tegen dezelfde of een hogere prijs zonder dat de pachter enig recht van voorkoop kan inroepen.

B. Au même article 46, supprimer le 2^e alinéa.**JUSTIFICATION.**

Voir la modification proposée à l'article 46, 1^{er} alinéa.

C. Au même article 46, 3^e alinéa, 5^e ligne, remplacer les mots :

« avant l'expiration du bail »

par les mots :

« avant l'expiration de la période de bail en cours sans qu'il puisse être tenu compte de moins de deux et de plus de quatre années. ».

JUSTIFICATION.

Cette modification est la conséquence de celle proposée à l'article 4 (périodes successives de 9 ans).

26. — Remplacer le titre du § 11 par ce qui suit :

« § 11. *De l'aliénation du bien loué et du droit de préemption du preneur.* »

JUSTIFICATION.

Le § 11 doit traiter non seulement de la vente du bien loué mais de toute aliénation (voir la modification proposée à l'article 55).

Il est clair cependant que le preneur ne pourra invoquer le droit de préemption qu'en cas de vente proprement dite. Cela résulte à suffisance du texte de l'article 47.

27. — A. A l'article 48, n° 1, 2^e alinéa, 2^e ligne, remplacer les mots :

« dans les trente jours »

par les mots :

« dans les deux mois ».

JUSTIFICATION.

Le délai de trente jours dont bénéficie le preneur pour accepter l'offre qui lui est faite est insuffisant et doit être porté à deux mois.

Il arrive, en effet, de plus en plus souvent que des propriétaires qui désirent écarter le preneur exigent le paiement comptant et total du prix de vente dès que le délai est écoulé.

B. Au même article 48, n° 1, 4^e alinéa, 1^{re} ligne, remplacer les mots :

« Après un délai de trois ans »

par les mots :

« Après un délai d'un an ».

JUSTIFICATION.

Il paraît souhaitable de ramener de trois ans à un an le délai après lequel aucune vente de gré à gré n'est autorisée sans qu'une nouvelle offre ait été faite au preneur.

Un délai de trois ans permet au bailleur qui désire écarter le preneur de lui faire une offre à un moment où il croit savoir que, pour l'une ou l'autre raison, celui-ci ne pourra l'accepter. Eu égard à une augmentation éventuelle de la valeur du bien, à la hausse générale du prix des terres ou d'une dévaluation, il serait possible de vendre le bien facilement dans le délai de trois ans au même prix ou à un prix supérieur sans que le preneur puisse invoquer son droit de préemption.

28. — Artikel 51 aanvullen met een nieuw lid, dat luidt als volgt :

« Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving voorzien in het tweede lid. »

VERANTWOORDING.

In artikel 51, 2° lid, wordt bepaald dat de vordering tot indeplaatsstelling slechts ontvankelijk is na inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder. Deze bepaling is gelijklopend met artikel 3, 1° lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851. Het voorschrift van het 2° lid van hetzelfde artikel 3 dat een aangepaste publiciteit voorziet voor elke gerechtelijke uitspraak ingevolge de ingeschreven vordering, werd nochtans niet overgenomen.

Dit lijkt gewenst omdat het de gerechtelijke uitspraak zelf is die de indeplaatsstelling tot stand brengt (en niet de nieuwe notariële akte die wordt opgemaakt) en omdat ook een publiciteit dient te worden voorzien voor het geval de eis tot indeplaatsstelling wordt afgewezen.

29. — A. In artikel 52, het 1° aanvullen met wat volgt :

« Ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen heeft evenwel geen invloed op het recht van voorkoop van de pachter; »

VERANTWOORDING.

Om dienaangaande alle twijfel uit te sluiten en rekening houdend met de tekst van artikel 30, 2° lid, wordt voorgesteld duidelijk te bepalen dat ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen geen invloed heeft op het recht van voorkoop van de pachter. Bij een dergelijke ruil behoudt de pachter dus zijn recht van voorkoop hoewel het pachtgoed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door iemand van zijn naaste familieleden.

B. In hetzelfde artikel 52, 2°, het eerste lid aanvullen met wat volgt :

« ... en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar. »

VERANTWOORDING.

De mogelijkheid van terugbetaling van een gedeelte van de registratierechten (9/10 bij herverkoop binnen de drie maanden en 1/2 bij herverkoop binnen de twee jaar) dient uitgesloten te worden. Het lijkt trouwens normaal dat de familieleden van de eigenaar of van één van de medeëigenaars die het recht van voorkoop van de pachter uitsluiten, verplicht worden het betrokken goed gedurende een bepaalde periode te behouden.

C. In hetzelfde artikel 52, het 4° weglaten.

VERANTWOORDING.

Uit de praktijk blijkt dat het al of niet fiktief bedingen van het geheel of van het grootste gedeelte van de verkoopprijs in de vorm van een lijfrente, het meest aangewende middel uitmaakt om het recht van voorkoop van de pachter uit te sluiten.

D. In hetzelfde artikel 52, 8° de woorden :

« in artikel 6, 1° en 2° »

vervangen door de woorden :

« in artikel 6, 1°, 2° en 3°. »

VERANTWOORDING.

Zie de voorgestelde wijziging van artikel 6.

30. — A. In artikel 54, eerste lid, 2^{de} regel, de woorden :

« gedurende een periode van zes jaar »

vervangen door de woorden :

« gedurende een periode van vijf jaar ».

28. — Compléter l'article 51 par un nouvel alinéa, libellé comme suit :

« Toute décision rendue sur une action en subrogation sera inscrite à la suite de l'inscription prévue au deuxième alinéa. »

JUSTIFICATION.

A l'article 51, 2° alinéa, il est prévu que l'action en subrogation n'est reçue qu'après avoir été inscrite dans les registres du conservateur des hypothèques. Cette disposition correspond à l'article 3, premier alinéa, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851. La prescription du deuxième alinéa de l'article 3, qui prévoit une publicité adéquate des décisions judiciaires rendues à la suite des actions inscrites, n'a toutefois pas été reprise.

Cela est cependant souhaitable puisque c'est la décision de justice qui réalise la subrogation plutôt que le nouvel acte notarié qui sera rédigé et que, d'autre part, au cas où la demande en subrogation n'aurait pas été accueillie, il y a intérêt à en avoir connaissance.

29. — A. A l'article 52, compléter le 1° comme suit :

« Toutefois, les échanges portant sur la culture du bien loué n'affectent pas le droit de préemption du preneur; »

JUSTIFICATION.

Afin d'écarter toute hésitation à ce sujet et compte tenu du texte de l'article 30, il est proposé de préciser explicitement que l'échange de culture est sans influence sur le droit de préemption du preneur. En cas d'échange de culture, le preneur garde donc son droit de préemption quoique le bien loué n'est plus exploité par lui personnellement ou par un des ses proches parents.

B. Au même article 52, 2°, compléter comme suit le 1^{er} alinéa :

« ... et pour autant qu'il n'y ait pas revente avant deux ans. »

JUSTIFICATION.

Il faut écarter la possibilité de remboursement d'une partie des droits d'enregistrement (les 9/10 en cas de revente dans les trois mois et la moitié en cas de revente dans les deux ans). Il est d'ailleurs normal que les parents du propriétaire ou d'un des copropriétaires qui empêchent l'exercice du droit de préemption par le preneur, soient tenus de conserver le bien pendant un certain temps.

C. Au même article 52, supprimer le 4°.

JUSTIFICATION.

Il est apparu dans la pratique, que la stipulation, fictive ou non, de tout ou de la majeure partie du prix de vente sous la forme d'une rente viagère constitue le moyen le plus usité pour empêcher le preneur d'exercer son droit de préemption.

D. Au même article 52, 8° remplacer les mots :

« aux articles 6, 1° et 2° »

par les mots :

« aux articles 6, 1°, 2° et 3°. »

JUSTIFICATION.

Voir le texte proposé à l'article 6.

30. — A. A l'article 54, 1^{er} alinéa, 2^e ligne, remplacer les mots :

« pendant une période de six ans »

par les mots :

« pendant une période de cinq ans ».

VERANTWOORDING.

De periode van vijf jaar, voorzien in het huidige artikel 1778octies B.W., gedurende welke de voorkoopgenietende pachter niet vrij kan beschikken over de bij voorkeur aangekochte goederen, is zeker voldoende om speculatie van zijnenwege tegen te gaan. Elke verlenging van deze periode zou de pachter nog in een ongunstiger toestand brengen tegenover de andere kandidaat-kopers die door geen enkele beperking gehouden zijn.

B. In hetzelfde artikel 54, eerste lid de komma na het woord « vervreemden » weglaten.

VERANTWOORDING.

Om alle twijfel uit te sluiten in verband met de mogelijkheid voor de voorkoopgenietende pachter om de bij voorkeur aangekochte goederen onmiddellijk en zonder machtiging van de vrederechter, te vervreemden aan de in artikel 54 opgesomde familieleden, werd in de door de Senaat goedgekeurde tekst de komma weggelaten na de Franse woorden « aliéner le bien ». Dit dient ook het geval te zijn in de Nederlandse tekst.

31. — Artikel 55 vervangen door wat volgt :

« *In geval van vervreemding van het pachtgoed, treedt de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter.* »

VERANTWOORDING.

1. Uit de besprekingen in de verenigde Senaatscommissies van Justitie en Landbouw blijkt dat het de bedoeling was in artikel 55 te voorzien dat aan de verkrijger van een verpacht landeigendom nooit meer rechten zouden worden toegekend dan aan de oorspronkelijke eigenaar. Om dienaangaande alle twijfel uit te sluiten, wordt een duidelijker formulering voorgesteld.

2. Artikel 55 dient niet alleen van toepassing te zijn bij een eigenlijke verkoop maar ook bij elke andere vorm van vervreemding (schenking, ruiling, inbreng in vennootschap).

3. Artikel 55 dient niet alleen van toepassing te zijn in het geval waarin de pachter geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht van voorkoop maar ook in de gevallen waarin hij om welke reden ook op dit recht geen beroep kon doen (b.v. bij verkoop onder de in artikel 52 gestelde voorwaarden en bij elke vervreemding die geen eigenlijke verkoop uitmaakt).

32. — In artikel 56, tweede lid, het cijfer « 37bis » invoegen.

VERANTWOORDING.

Zie het voorgestelde nieuw artikel 37bis.

33. — In artikel 57, de cijfers « 6, 2º » en « 37bis » invoegen.

VERANTWOORDING.

Zie de voorgestelde aanvulling van artikel 6 en het voorgestelde nieuw artikel 37bis.

34. — In artikel 58, de woorden :

« met toepassing van de artikelen 11 »

vervangen door de woorden :

« met toepassing van de artikelen 11, 2 ».

VERANTWOORDING.

Zie de voorgestelde wijzigingen van artikel 11.

JUSTIFICATION.

La période de cinq ans prévue à l'actuel article 1778octies du Code civil pendant laquelle le preneur-préempteur ne pourra pas disposer librement des biens acquis, est certainement suffisante pour réprimer la spéculation de sa part. Toute prolongation de cette période le mettrait dans une position moins favorable encore à l'égard des autres candidats acheteurs auxquels ces restrictions ne s'imposent pas.

B. Au même article 54, 1^{er} alinéa du texte néerlandais, supprimer la virgule après le mot « vervreemden ».

JUSTIFICATION.

Pour qu'il n'y ait aucun doute que le preneur qui bénéficie du droit de préemption peut immédiatement et sans autorisation du juge de paix aliéner le bien acquis par préemption aux parents énumérés à l'article 54, la virgule a été supprimée après les mots « aliéner le bien » dans le texte adopté par le Sénat. Cette correction est également nécessaire dans le texte néerlandais.

31. — Remplacer l'article 55 par ce qui suit :

« *En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur.* »

JUSTIFICATION.

1. Il résulte des discussions au sein des commissions réunies de la Justice et de l'Agriculture du Sénat que le but de l'article 55 était de préciser que l'acquéreur d'un bien rural donné à bail n'aurait pas plus de droits que le propriétaire vendeur. La nouvelle rédaction proposée a pour but d'écartier tout doute à ce sujet.

2. L'article 55 ne doit pas viser uniquement les ventes; il doit s'appliquer à toute autre forme d'aliénation (donation, échange, apport en société).

3. L'article 55 doit s'appliquer non seulement au cas où le preneur n'a pas fait usage de son droit de préemption mais également aux cas où, pour quelque motif que ce soit, il n'a pu en faire usage (par exemple, les ventes faites dans les conditions prévues à l'article 52 et les aliénations autres que les ventes).

32. — A l'article 56, 2^e alinéa, insérer ce qui suit : « 37bis ».

JUSTIFICATION.

Voir le nouvel article 37bis proposé.

33. — A l'article 57, insérer ce qui suit : « 6, 2º » et « 37bis ».

JUSTIFICATION.

Voir l'ajoute proposée à l'article 6 et le nouvel article 37bis proposé.

34. — A l'article 58, remplacer les mots :

« par application des articles 11 »

par les mots :

« par application des articles 11, 2 ».

JUSTIFICATION.

Voir les modifications proposées à l'article 11.

Art. 2.

In dit artikel, littera B vervangen door wat volgt :

« B. — Opgeheven wordt : de wet van 7 mei 1929 op de verhuring van de landeigendommen van de Staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen. »

VERANTWOORDING.

De afschaffing van de wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pachtprizen, kan in de huidige omstandigheden niet worden aanvaard. Wel is het duidelijk dat een aanpassing van bedoelde wet noodzakelijk is. Daarom wordt voorgesteld een nieuw artikel 2bis in te voegen.

Art. 2bis (nieuw).

Een artikel 2bis (nieuw) invoegen, dat luidt als volgt :

« De wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pachtprizen en tot intrekking van de ministeriële besluiten van 30 mei 1945 en 30 november 1946, gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961, wordt vervangen door de volgende tekst :

» Wet tot beperking van de pachtprizen.

» Art. 1. — De pachtprijs van een landeigendom mag niet meer bedragen dan driemaal de pachtprijs van 1939.

» Indien het verpachte goed bedrijfs- of woongebouwen omvat, mag de pachtprijs gebracht worden op driemaal de pachtprijs van 1939 voor de betrokken gronden, verhoogd met het kadastraal inkomen van de bedrijfs- en woongebouwen. »

» Art. 2. — Die beschikkingen zijn eveneens toepasselijk op de pachtprijs bestaande uit een vaste hoeveelheid waren of uit een breukgedeelte van de werkelijke opbrengst van het verpachte goed of berekend volgens de koers van zekere waren. In deze gevallen wordt hij verplicht omgezet in geld, zonder dat de verpachter de levering van waren in natura mag eisen.

» De pachtprijs mag in geen geval hoger zijn dan een bedrag overeenstemmend met de pachtprijs in natura, waarde 1939, omgezet in geld, met toepassing van de in het eerste artikel bepaalde coëfficiënt, in voorkomend geval verhoogd met het kadastraal inkomen van de bedrijfs- en woongebouwen.

» Art. 3. — Partijen mogen herziening van de pachtprijs aanvragen op de in het eerste artikel vastgestelde grondslag.

» De vraag van de verpachter tot herziening van de pachtprijs op de in het eerste artikel vastgestelde grondslag heeft slechts uitwerking op de pachtprizen die vervallen na de datum van het rekest tot verzoeking.

» Voor zover zij de bij het eerste artikel bepaalde pachtprizen overschrijden, moeten de pachtprizen, op zijn verzoek, aan de pachter worden terugbetaald. Deze teruggave is evenwel slechts van toepassing op de vervallen en betaalde pachten der vijf jaren die aan het verzoek voorafgaan. De eis van de pachter tot teruggave van deze geldsommen verjaart na één jaar te rekenen van de dag waarop hij het gehuurde goed heeft verlaten.

» Art. 4. — Door de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen wordt tot verhuring uit de hand overgegaan wanneer, bij gelegenheid van de verhuring van een landeigendom, het hoogste bod meer bedraagt dan de op grond van het eerste artikel toegelaten pachtprijs.

» Voor zover dit vroeger niet reeds gebeurd is, wordt de vaststelling van deze prijs bij verzoekschrift aan de vrede-rechter gevraagd door het bestuur of de instelling die eigenaar is van het pachtgoed.

Art. 2.

A l'article 2, remplacer le littera B par ce qui suit :

« B. — Est abrogée : la loi du 7 mai 1929 régissant la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes et aux établissements publics. »

JUSTIFICATION.

L'abrogation de la loi du 26 juillet 1952 limitant les fermages ne peut être admise dans les circonstances actuelles. Une adaptation de cette loi est cependant nécessaire. A cette fin, il est proposé d'insérer un nouvel article 2bis.

Art. 2bis (nouveau).

Insérer un article 2bis (nouveau), libellé comme suit :

« La loi du 26 juillet 1952 limitant les fermages et abrogeant les arrêtés ministériels des 30 mai 1945 et 30 novembre 1946, modifiée par la loi du 20 janvier 1961, est remplacée par le texte suivant :

» Loi limitant les fermages :

» Art. 1^{er}. — Le fermage d'un bien rural ne peut être porté à plus de trois fois le fermage de 1939.

» Lorsque le bien loué comprend des bâtiments d'exploitation ou d'habitation, le fermage peut être porté à trois fois le fermage de 1939 pour les terres louées, augmenté du revenu cadastral desdits bâtiments.

» Art. 2. — Ces dispositions s'appliquent également au fermage stipulé en denrées ou par rapport à la production réelle du bien loué ou calculé d'après le cours de certaines denrées. Dans ces cas, il est obligatoirement converti en espèces sans que le bailleur puisse exiger la fourniture des denrées en nature.

» Le fermage nouveau ne pourra en aucun cas dépasser un taux correspondant au fermage en nature, valeur 1939, converti en espèces et affecté du coefficient prévu à l'article 1^{er}, éventuellement augmenté du revenu cadastral des bâtiments d'exploitation ou d'habitation;

» Art. 3. — Chacune des parties peut demander la révision du fermage sur la base fixée à l'article 1^{er}.

» La demande du bailleur en révision du fermage sur la base fixée à l'article 1^{er} n'a d'effet que pour les fermages venant à échéance après la date de la requête en conciliation.

» Dans la mesure où ils dépassent le taux prévu à l'article 1^{er}, les fermages doivent être restitués au preneur, à sa demande. Cette restitution ne s'applique, toutefois, qu'aux fermages échus et payés des cinq années qui précèdent la demande. L'action du preneur en répétition de ces sommes se prescrit après un an à compter du jour où il aura quitté le bien loué.

» Art. 4. — Il sera procédé à une location de gré à gré au taux légal lorsque, à l'occasion de la mise en location d'un bien rural appartenant à l'Etat, à une province, à une commune ou à un établissement public, l'offre la plus élevée dépasse le fermage maximum prévu à l'article 1^{er}.

» Si le fermage autorisé n'a pas encore été établi, celui-ci est sollicité au juge de paix par requête de l'administration ou l'établissement propriétaire du bien loué.

» Met het oog op de in het eerste lid voorziene eventualiteit, bepaalt het betrokken bestuur of de betrokken instelling, op straffe van nietigheid, in de met het oog op de verpachting vastgestelde aanbestedingsvoorwaarden, de normen die de keuze van de pachter zullen bepalen.

» Art. 5. — Indien het goed in 1939 niet verpacht werd, dan wel onder uitzonderlijke voorwaarden of overeenkomstig andere bedingen dan die vervat in de desbetreffende pacht-overeenkomst, dient de normale pachtwaarde als grondslag.

» Art. 6. — Wanneer de pachter de herziening vraagt van de pacht prijs van de lopende pacht, dan is de pacht niet nietig maar wordt de pacht prijs teruggebracht tot het in het eerste artikel vastgestelde bedrag.

» Art. 7. — De bepalingen van deze wet gelden voor de retributies verschuldigd uit hoofde van door de openbare besturen verleende concessies, welke het genot of de exploitatie van een landeigendom ten doel hebben.

» Art. 8. — Deze wet is van toepassing niettegenstaande alle andersluidende bepalingen van de artikelen 3, 17, 18 en 19 van afdeling 3 van het boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek. »

VERANTWOORDING.

Bij de wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pacht prijzen worden de volgende aanpassingen voorgesteld :

1. De maximumpachtprijs wordt verhoogd tot driemaal de pacht prijs van 1939 of, indien het verpachte goed bedrijfs- of woongebouwen omvat, tot driemaal de pacht prijs van 1939 voor de betrokken gronden verhoogd met het kadastraal inkomen van bedoelde bedrijfs- en woongebouwen.

2. De beschikkingen inzake maximumpachtprijzen zijn ook van toepassing op de pacht overeenkomsten waarbij de pacht prijs bestaat uit een gedeelte van de werkelijke opbrengst van het gepachte goed. Het betreft hier de zgz. garf- of deelpachten (zie de voorgestelde wijziging bij artikel 2).

3. Bij verpachting door de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen dient de vaststelling van de toegelaten maximumpachtprijs steeds vooraf aan de vrederechter te worden gevraagd voor zover deze vaststelling vroeger niet reeds gebeurd is (cfr de tekst van artikel 18, 2°).

Art. 3.

1. — In de Franse tekst van dit artikel, eerste lid, derde regel, de woorden :

« ou en période de prorogation »

vervangen door de woorden :

« ou en période de prolongation ».

VERANTWOORDING.

Zie de voorgestelde wijziging van artikel 4.

2. — Dit artikel aanvullen met wat volgt :

« 4° de op de dag van de inwerkingtreding van de wet lopende pacht overeenkomsten op grond waarvan de ingebruikneming van de pachter niet kan vastgesteld worden, worden beschouwd als een pacht overeenkomst volgens welke een derde pacht periode ingaat op de door het plaatselijke gebruik vastgestelde datum voor het vertrek van de pachter, volgend op de inwerkingtreding van de wet.

» Het bewijs van het tijdstip van ingebruikneming als pachter kan door partijen geleverd worden door alle midelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. »

VERANTWOORDING.

Gezien in artikel 4 steeds opeenvolgende periodes van negen jaar worden voorgesteld, dient zelfs voor de reeds geruime tijd lopende

» En prévision de l'éventualité prévue à l'alinéa 1^{er}, l'administration ou l'établissement intéressé fixe, à peine de nullité, dans le cahier des charges établi en vue de la location, les normes qui détermineront le choix du locataire.

» Art. 5. — Si le bien n'était pas loué en 1939, ou s'il était à des conditions exceptionnelles ou avec des modalités différentes de celles du bail en cause, c'est la valeur locative normale qui servira de base.

» Art. 6. — Lorsque le preneur demande la révision du fermage d'un bail en cours dont le taux dépasse le fermage maximum fixé à l'article 1^{er}, le bail n'est pas nul mais le fermage est ramené au montant fixé à l'article premier.

» Art. 7. — Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux redevances dues du chef de concessions consenties par les pouvoirs publics et ayant pour objet la jouissance ou l'exploitation d'un bien rural.

» Art. 8. — La présente loi est d'application nonobstant toutes dispositions contraires des articles 3, 17, 18 et 19 de la section 3 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil. »

JUSTIFICATION.

Nous proposons les adaptations suivantes à la loi du 26 juillet 1952 limitant les fermages :

1. Le fermage maximum est porté à trois fois le fermage de 1939 et, si le bien loué comporte des bâtiments d'exploitation ou d'habitation, à trois fois le fermage de 1939 pour les terres louées, augmenté de la valeur cadastrale desdits bâtiments.

2. Les dispositions relatives à la limite maximum des fermages sont également d'application aux baux dans lesquels le fermage consiste en une fraction de la récolte réelle du bien loué. Il s'agit des contrats de métayage (voir la modification proposée à l'article 2).

3. A l'occasion de la mise en location de biens appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes et aux établissements publics, le prix maximum autorisé devra être fixé au préalable par le juge de paix, à moins que cette fixation ait déjà été faite précédemment (voir le texte de l'article 18, 2°).

Art. 3.

1. — A l'article 3, 1^{er} alinéa, 3^e ligne, remplacer les mots :

« ou en période de prorogation »

par les mots :

« ou en période de prolongation ».

JUSTIFICATION.

Voir la modification proposée à l'article 4.

2. — Compléter cet article comme suit :

« 4° les baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi et dont la date du début d'occupation à titre de preneur ne pourra être établie, seront considérés comme des baux commençant une troisième période de bail à la date fixée pour la sortie du preneur par l'usage des lieux qui suit l'entrée en vigueur de la loi.

» La date du début d'occupation à titre de preneur pourra être établie par les parties par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. »

JUSTIFICATION.

Etant donné qu'à l'article 4 on a proposé des périodes successives de neuf ans, il y a lieu de déterminer, même pour les baux qui sont

pachten het tijdstip van ingebruikneming te worden bepaald om te kunnen nagaan in welke pachtperiode de pachter zich bevindt.

Voor de gevallen waarin het onmogelijk blijkt dit met zekerheid te bepalen, wordt een vermoeden ingesteld waarbij bedoelde pachten worden geacht de derde pachtperiode te beginnen op de voor het vertrek van de pachter door het plaatselijk gebruik bepaalde datum (1 maart, 1 oktober, 1 november, 25 december, enz.) die volgt op de datum van de inwerkingtreding van de wet. Op grond van artikel 8 zijn de beschikkingen voor de derde en volgende pachperiode immers identiek.

Anderzijds kan, in afwijking van artikel 3, ook de verpachter het bewijs van het tijdstip van ingebruikneming door alle middelen leveren.

depuis longtemps en cours, l'époque de l'entrée en jouissance aux fins de pouvoir fixer la période de bail dans laquelle se trouve le preneur.

Pour les cas où il serait impossible de déterminer cette époque avec certitude, il est institué une présomption suivant laquelle les baux en question sont censés commencer leur troisième période de bail à la date fixée par l'usage des lieux pour le départ du fermier (1^{er} mars, 1^{er} octobre, 1^{er} novembre, 25 décembre, etc.) qui suit l'entrée en vigueur de la loi. Aux termes de l'article 8, les dispositions pour la troisième période et pour les périodes suivantes sont identiques.

Par ailleurs et par dérogation à l'article 3, la preuve par toutes voies de droit quant à l'époque de l'entrée en jouissance peut également être faite par le bailleur.

A. DE NOLF.
G. DEVOS.
M. VANDAMME.
F. DEVILERS.
M. DEWULF.
R. LEFEBVRE.
