

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1984-1985

4 JUNI 1985

WETSVOORSTEL

tot aanvulling en wijziging
van de pachtwetgeving

I. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEREN BALDEWIJNS,
BOGAERTS EN VAN DEN BOSSCHE
OP DE TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Art. 5

Het 10° weglaten.

VERANTWOORDING

Artikel 6, 6°, tweede lid, geeft de mogelijkheid van opzegging voor maximum 10 aren, niet gelegen in een landbouwgebied, voor gezinsdoeleinden, op een willekeurig ogenblik mits een opzeggingstermijn van drie maanden (zie verslag blz. 39 e.v.).

De opzegging van 20 aren in artikel 7, 10°, voor « gezinsdoeleinden en ontspanning » tegen het einde van elke 9-jaarlijkse periode, laat de uitzetting toe voor « ontspanning ». Uit het commissieverslag blijkt dat sommige leden menen dat die « ontspanning » ook het aanleggen van een speelveld voor een sportclub inhoudt.

De heer Eeckloo in « Pacht en Voorkoop », n° 141, wijst er op dat in de huidige pachtwet de ontspanning bedoeld is als « gezinsontspanning ». Ontspanning buiten het gezin van de eigenaar is dus niet bedoeld, dus ook geen sportvelden. Aldus is er geen verschil tussen gezinsdoeleinden en gezinsontspanning en is punt 10 overbodig.

Art. 6

In § 2, vierde lid, de woorden « Onderpacht en pachtoverdracht zijn mogelijk » vervangen door de woorden « *Pacht-overdracht is mogelijk* » en het cijfer « 34 » weglaten.

Zie :

171 (1981-1982) :

- Nr 1 : Wetsvoorstel.
- Nrs 2 tot 39 : Amendementen.
- Nr 40 : Verslag.
- Nrs 41 en 42 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1984-1985

4 JUIN 1985

PROPOSITION DE LOI

complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme

I. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR MM. BALDEWIJNS,
BOGAERTS ET VAN DEN BOSSCHE
AU TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

Art. 5

Supprimer le 10°.

JUSTIFICATION

L'article 6, 6°, deuxième alinéa, permet de mettre fin au bail à tout moment, en vue d'affecter à l'usage familial une parcelle qui n'est pas située dans une zone agricole et dont la superficie ne peut excéder 10 ares (voir rapport, p. 39 et suivantes).

L'article 7, 10°, permet l'éviction du preneur au terme de chaque période de neuf ans, pour autant que la parcelle, qui ne peut excéder 20 ares, soit affectée « à des fins familiales ou de délasserment ». Or, il ressort du rapport de la Commission que certains membres estiment que l'affectation au « délasserment » pourrait également recouvrir l'aménagement d'un terrain de jeu pour un club sportif.

Dans le n° 141 de « Pacht en Voorkoop », M. Eeckloo souligne que la notion de « délasserment » telle qu'elle figure dans le texte actuel de la loi sur les baux à ferme vise en fait les loisirs familiaux, ce qui exclut le déclassement des personnes étrangères à la famille du propriétaire, et, partant, l'aménagement de terrains de sport. Il n'y a dès lors aucune différence entre les fins familiales et le délasserment familial et le point 10° est donc inutile.

Art. 6

Au § 2, quatrième alinéa, remplacer les mots « La sous-location et la cession de bail sont possibles » par les mots « *la cession de bail est possible* » et supprimer le chiffre « 34 ».

Voir :

171 (1981-1982) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- Nos 2 à 39 : Amendements.
- N° 40 : Rapport.
- Nos 41 et 42 : Amendements.

VERANTWOORDING

Onderpacht is veelal een middel om de pachtwet te omzeilen. In dit artikel wordt door het « systeem » van de loopbaanpacht het zelfs mogelijk gemaakt onderpachten of pachtwetomzeilingen voor een duur langer dan een gewone pachtperiode te legaliseren.

Art. 8

1) Het derde en het vierde lid van artikel 9 vervangen door wat volgt :

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

— *ofwel titularis te zijn van een getuigschrift of diploma afgeleverd door een door de Staat erkende landbouwschool en het bewijs kunnen leveren van minstens drie jaar volwaardige stage op een landbouwbedrijf;*

— *ofwel landbouwexploitant te zijn of het geweest zijn in de voorbije periode van 5 jaar gedurende ten minste 3 jaar;*

— *ofwel afstammeling tot in de tweede graad van een landbouwexploitant te zijn en reeds effectief gedurende ten minste 3 jaar aan een landbouwexploitatie te hebben deelgenomen;*

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

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

2) A. In hoofddorde :

Het laatste lid vervangen door wat volgt :

« De rechtspersonen waarvan sprake in dit artikel dienen opgericht te zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwenvennootschap of onder de vorm van een personenvennootschap. In dit laatste geval dienen degenen die als beheerder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, lichamelijke arbeid te verrichten op het landbouwbedrijf. Zij moeten aan dit bedrijf tenminste 50 % van hun arbeidstijd besteden en moeten daarmede tenminste 50 % van hun arbeidsinkomen verdienen. »

VERANTWOORDING

De opzegtijd voor eigen exploitatie is minimum twee jaar. De vrede-rechter kan dus gemakkelijk op het ogenblik dat de pachter het goed moet verlaten nagaan of er werkelijk aan die voorwaarde van de 50-50 regeling is voldaan. Wij hebben daarbij de voorwaarden overgenomen uit bestaande wetgevingen en E. E. G.-verordeningen om also te een conforme wetgeving te komen.

Wij verwijzen hier naar artikel 7 van de wet tot bevordering van de sanering van de landbouw en van de tuinbouw van 3 mei 1971 (zie Belgisch Staatsblad van 12 juni 1971), gewijzigd bij de wet van 3 juni 1975, artikel 5, 1.

Verder verwijzen wij naar het koninklijk besluit van 21 juni 1974 betreffende de modernisering van landbouwbedrijven, artikel 1bis, 2, e (zie Belgisch Staatsblad van 29 juni 1974). Dit laatste koninklijk besluit is trouwens gebaseerd op een E. E. G.-verordening.

Tenslotte verwijzen wij ook naar artikel 10 van de wet tot instelling van de landbouwenvennootschap van 12 juli 1979 waar een identieke formulering van de 50-50 regeling wordt gebruikt.

De voormelde bepaling werd bovendien tijdens de besprekingen van de wetsvoorstellen tot wijziging en aanvulling van de pachtwet door de commissarissen van de Commissie voor het Bedrijfsleven aanvaard.

JUSTIFICATION

La sous-location est le plus souvent un moyen de se soustraire à la législation sur le bail à ferme. Le « système » du bail de carrière, prévu au présent article permet même de légaliser des sous-locations ou des situations dans lesquelles cette législation est contournée pendant une période supérieure à la durée normale d'un bail.

Art. 8

1) Remplacer le troisième et le quatrième alinéa par ce qui suit :

« La personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer l'exploitation et, s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables, doivent :

— *soit être porteur d'un certificat ou d'un diplôme délivré par une école d'agriculture reconnue par l'Etat et pouvoir faire la preuve de l'accomplissement d'un stage effectif d'au moins trois ans dans une exploitation agricole;*

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

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

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

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

2) A. En ordre principal :

Remplacer le dernier alinéa par ce qui suit :

« Les personnes morales dont il est question au présent article doivent être constituées conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous la forme d'une société de personnes. Dans ce dernier cas, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent fournir un travail physique dans le cadre de l'exploitation agricole. Elles doivent consacrer au moins 50 % de leur activité à cette exploitation et en tirer au moins 50 % de leurs revenus professionnels. »

JUSTIFICATION

Le congé pour exploitation personnelle ne peut être donné qu'avec un préavis de deux ans au moins. Le juge de paix peut donc aisément vérifier, au moment où le preneur doit quitter les lieux, s'il a été satisfait à la règle des 50-50. Nous avons repris à cet égard les conditions figurant dans la législation existante et dans les règlements de la C.E.E., afin que notre législation soit conforme à celle de la Communauté.

Nous renvoyons en l'occurrence à l'article 7 de la loi du 3 mai 1971 favorisant l'assainissement de l'agriculture et de l'horticulture (Moniteur belge du 12 juin 1971), modifié par l'article 5, 1, de la loi du 3 juin 1975. Nous renvoyons également à l'article 1bis, 2, e, de l'arrêté royal du 21 juin 1974 concernant la modernisation des exploitations agricoles (Moniteur belge du 29 juin 1974). Cet arrêté est d'ailleurs basé sur un règlement de la C. E. E.

Nous renvoyons enfin à l'article 10 de la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole, qui prévoit également une formule de 50-50.

La disposition précitée a en outre été acceptée par les membres de la Commission de l'Economie lors de la discussion des propositions de loi modifiant et complétant la législation sur le bail à ferme.

B. In bijkomende orde :

Het laatste lid vervangen door wat volgt :

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

VERANTWOORDING

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

Art. 11**A. In hoofdorde :**

Het tweede lid van nummer 6 vervangen door wat volgt :

« Daarenboven kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts geldig worden verklaard indien het hoofdberoep van de aanstaande exploitant zal bestaan in het exploiteren van het bedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden uitgebaat, op voorwaarde dat de pachter zelf zijn hoofdberoep in de landbouw heeft. Onder hoofdberoep in de zin van dit artikel wordt verstaan dat de pachter, respectievelijk de aanstaande exploitant, tenminste 50 % van zijn beroepsinkomen verwerft, respectievelijk zal verwerven, uit de exploitatie waarbij de landeigendommen betrokken zijn en daaraan tenminste 50 % van zijn arbeidstijd besteedt, respectievelijk zal besteden. Wanneer zowel de pachter als de aanstaande exploitant de beide voornoemde voorwaarden vervullen oordeelt de rechter naar billijkheid rekening houdend met de familiale, sociale en economische toestand van de pachter en van de aanstaande exploitant en met de weerslag van de opgezegde oppervlakte op de leefbaarheid en de rationele uitbating van de respectievelijke bedrijven. Indien geen van beide de genoemde voorwaarden vervult, is er geen beletsel voor de geldigverklaring van de opzeg. »

B. In bijkomende orde :

Het tweede lid van nummer 6 vervangen door wat volgt :

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

VERANTWOORDING

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

Art. 18

Dit artikel vervangen door wat volgt :

« Art. 18. — In artikel 30 van dezelfde wet wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

B. En ordre subsidiaire :

Remplacer le dernier alinéa par ce qui suit :

« Les personnes morales dont il est question au présent article doivent être constituées conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous la forme d'une société de personnes. Dans ce dernier cas, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent exercer leur profession principale dans le cadre de l'exploitation agricole. »

JUSTIFICATION

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

Art. 11**A. En ordre principal :**

Remplacer le deuxième alinéa du numéro 6 par ce qui suit :

« En outre, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si l'exploitation de l'entreprise dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités constituera la profession principale du futur exploitant et à condition que le preneur lui-même exerce la profession agricole à titre principal. Par profession principale au sens du présent article, il faut comprendre que le preneur tire, et le futur exploitant tirera, au moins 50 % de ses revenus professionnels de l'exploitation englobant les biens ruraux en question et y consacre, ou consacrera, au moins 50 % de son activité. Si le preneur et le futur exploitant remplissent les deux conditions précitées, le juge apprécie en équité compte tenu de la situation familiale, sociale et économique du preneur et du futur exploitant et de la répercussion du congé donné pour la superficie considérée sur la viabilité et sur l'exploitation rationnelle des entreprises respectives. Si aucun des deux ne remplit les conditions citées, le congé peut être validé. »

B. En ordre subsidiaire :

Remplacer le deuxième alinéa du numéro 6 par ce qui suit :

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

JUSTIFICATION

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

Art. 18

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 18. — A l'article 30 de la même loi, l'alinéa 1^{er} est remplacé par la disposition suivante :

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

VERANTWOORDING

Er wordt al te vaak overgegaan tot onderverpachting om een middel in handen te hebben om de pacht te verbreken. Het volstaat dat de hoofdpachter in akkoord met de eigenaar een einde maakt aan de pacht om de onderpachter eruit te zetten.

Art. 19

Dit artikel vervangen door wat volgt :

« Art. 19. — Artikel 31 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

" Art. 31. — De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, het gehele pachtgoed overdragen aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, evenals aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen.

In afwijking van artikel 30 kan de pachter met toestemming van de verpachter of na machtiging van de vrede-rechter, het gehele pachtgoed overdragen aan een kandidaat overnemer die voldoet aan de normen gesteld door de wet op het saneringsfonds " »

VERANTWOORDING

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

Nochtans willen wij met dit amendement de overdracht van pacht van vader op zoon versoepelen.

Art. 19bis (nieuw)

Een artikel 19bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 19bis. — Artikel 32 van dezelfde wet wordt opgeheven. »

Art. 20

A. In hoofddeorde :

Dit artikel vervangen door wat volgt :

« Art. 20. — Artikel 33 van dezelfde wet wordt opgeheven. »

VERANTWOORDING

Deze geldt voor de amendementen op de artikelen 19bis en 20.

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

B. In bijkomende orde :

Dit artikel vervangen door wat volgt :

« Art. 20. — Aan artikel 33 van dezelfde wet wordt een tweede lid toegevoegd, luidend als volgt :

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

" Par dérogation à l'article 1717 du Code civil et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux peut céder son bail en tout ou en partie moyennant l'autorisation écrite du bailleur. Le preneur ne peut toutefois, sous quelque forme que ce soit, sous-louer en tout ou en partie le bien loué. " »

JUSTIFICATION

On recourt trop souvent à la sous-location dans le but de disposer d'un moyen pour résilier le bail. Il suffit, pour expulser le sous-locataire, que le preneur principal et le propriétaire conviennent de mettre fin au bail.

Art. 19

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 19. — L'article 31 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

" Art. 31. — Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder l'intégralité du bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, ainsi qu'aux conjoints des descendants précités.

Par dérogation à l'article 30, le preneur peut, moyennant l'autorisation du bailleur ou du juge de paix, céder l'intégralité du bail à un candidat preneur répondant aux normes établies par la loi relative au fonds d'assainissement " »

JUSTIFICATION

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

Nous souhaitons néanmoins assouplir les conditions relatives à la cession du bail de père en fils.

Art. 19bis (nouveau)

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

« Art. 19bis. — L'article 32 de la même loi est abrogé. »

Art. 20

A. En ordre principal :

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 20. — L'article 33 de la même loi est abrogé. »

JUSTIFICATION

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

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

B. En ordre subsidiaire :

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 20. — A l'article 33 de la même loi, il est ajouté un deuxième alinéa, libellé comme suit :

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

VERANTWOORDING

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

Art. 27

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Art. 27. — In artikel 46 van dezelfde wet wordt het eerste lid vervangen door de volgende bepaling :

“ Naast de in het vorige artikel bepaalde vergoeding bij het verlaten van het gepachte goed, is een bijkomende vergoeding tot beloop van de geleden schade verschuldigd aan de pachter van landeigendommen wiens pacht een einde heeft genomen ten gevolge van opzegging met toepassing van het bepaalde in de artikelen 6, 3^o, 4^o en 6^o, 2^e lid, en 7, 1^o, 9^o en 11^o. ” »

VERANTWOORDING

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

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

Art. 30bis (nieuw)

Een artikel 30bis (nieuw) invoegen luidend als volgt :

« Art. 30bis. — In het vierde lid van artikel 51 van dezelfde wet, worden de woorden “ indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad, en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop ” wegge laten. »

VERANTWOORDING

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

Kortom, de verjaringstermijn is een aanzet tot misbruiken en sancties worden niet voorzien.

E. BALDEWIJNS
E. BOGAERTS
L. VAN DEN BOSSCHE

II. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEREN J.-B. DELHAYE,
COLLIGNON EN Y. HARMEGNIES
OP DE TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Art. 6

1) In § 2, het derde lid vervangen door wat volgt :

« Op het einde van een loopbaanpacht kan de verpachter die zijn goed wil vervreemden, van rechtswege vrij over dat goed beschikken zonder dat de pachter zich hiertegen kan verzetten.

JUSTIFICATION

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

Art. 27

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Art. 27. — L'article 46, alinéa 1^{er}, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

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

JUSTIFICATION

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

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

Art. 30bis (nouveau)

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

« Art. 30bis. — A l'article 51, quatrième alinéa, de la même loi, les mots « si une telle notification a eu lieu, et sans cela par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente » sont supprimés. »

JUSTIFICATION

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

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

II. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR MM. J.-B. DELHAYE, COLLIGNON
ET Y. HARMEGNIES
AU TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Art. 6

1) Remplacer le troisième alinéa du § 2, par ce qui suit :

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

Te dien einde geeft hij de pachter ten minste drie jaar voor het verstrijken van de pachtovereenkomst kennis van zijn voornemen om het goed te vervreemden; die vervreemding moet ten minste een jaar voor het einde van de pachtovereenkomst plaatsvinden, zoniet wordt de pacht bij het verstrijken ervan voor onbepaalde tijd onder de gewone wettelijke voorwaarden verlengd. »

2) Het vijfde lid van dezelfde paragraaf vervangen door wat volgt :

« Wanneer de pachter in het bezit van het goed wordt gelaten na het einde van de loopbaanpacht, wordt deze voor onbepaalde tijd onder de gewone wettelijke voorwaarden verlengd. »

VERANTWOORDING

De automatische beëindiging van de pachtovereenkomst waarbij de verpachter na verloop van 27 jaar verpachting van rechtswege vrij over zijn goed kan beschikken, druist in tegen de op het stuk van de pachtwetgeving gehuldigde beginselen. Een en ander zal aanleiding geven tot speculatie, die des te minder gewenst is daar de gedurende die 27 jaar betaalde compensatie, die voor de verpachter een nettowinst betekent sedert de onroerende voorheffing op de in pacht gegeven niet bebouwde goederen weer op grond van het kadastraal inkomen geschiedt, aanzienlijk is.

De compensatie voor die 27 jaar gewaarborgde ingebruikneming, die erin bestaat dat de verpachter opnieuw vrij over zijn goed kan beschikken met het oog op een vervreemding van welke aard ook in de loop van het 25^e en het 26^e jaar van de pachtovereenkomst, is van die aard dat zij de eigenaar ertoe kan aanzetten een dergelijke overeenkomst te sluiten en zulks zelfs bij ontstentenis van de voornaamste stimuleringsmaatregelen van fiscale aard waarmee de eerder ingediende voorstellen inzake langlopende pachtovereenkomsten gepaard gingen.

Art. 11

Het derde lid van punt 7 weglaten.

VERANTWOORDING

De maatregelen ter voorkoming van een buitensporige groei van de exploitatiegronden zijn hier niet aan de orde : het gigantisme van die exploitaties is niet alleen voor de kleine exploitaties maar voor alle leefbare exploitaties nadelig.

Het lijkt geen twijfel dat het wegnemen van 20 ha grond van een exploitatie van 50 ha even nadelig is als het wegnemen van 5 ha van een exploitatie van 15 ha.

Het eerste lid van § 7 van artikel 12 (nieuw) biedt de rechter de mogelijkheid te weigeren de opzegging geldig te verklaren indien die opzegging tot gevolg heeft dat de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande exploitant boven de door de Minister van Landbouw vastgestelde maximale oppervlakte komt te liggen.

Paragraaf 3 biedt daarentegen de mogelijkheid te weigeren een opzegging geldig te verklaren wanneer de totale oppervlakte van een kleine exploitatie beneden een bepaalde minimumgrens zou komen te liggen.

Die maatregel zal zich keren tegen degenen die hij wil beschermen : het is zeker dat de exploitant die zich in een categorie bevindt die lager is dan of de buurt ligt van de door het Ministerie van Landbouw vastgestelde leefbaarheidsdrempel moeilijk een verpachter zal vinden die ermee zal instemmen hem zijn goederen te verpachten uit vrees dat hij ze hem nooit meer zal kunnen afnemen; die maatregel kan zelfs met zich brengen dat een verpachter die beter op de hoogte is dan de anderen zo spoedig mogelijk zijn goederen zal terugnemen.

A cet effet, il notifiera au locataire trois ans au moins avant le terme du bail, son intention d'aliéner le bien; cette aliénation devra intervenir un an au moins avant le terme du bail; à défaut, le bail se poursuivra à l'expiration, en période indéterminée, aux conditions ordinaires de la loi. »

2) Remplacer le cinquième alinéa du même paragraphe par ce qui suit :

« Si le preneur est laissé en possession du bien après l'expiration du bail de carrière, celui-ci se poursuit en période indéterminée aux conditions ordinaires de la loi. »

JUSTIFICATION

La résiliation automatique du bail entraînant la disponibilité totale du bien au terme des 27 années d'occupation va à l'encontre des principes consacrés en matière de bail à ferme et fera inmanquablement l'objet de spéculations non souhaitables d'autant que la contrepartie versée pendant les 27 ans, constituant un bénéfice net pour le bailleur depuis le retour à la perception du précompte des biens non bâtis affermés, sur base du revenu cadastral, est importante.

La contrepartie de cette occupation de 27 ans garantis consistant à rendre le bien libre d'occupation en vue d'une aliénation de quelque nature qu'elle soit au cours de la 25^e et 26^e année du bail est de nature à susciter l'intérêt d'un propriétaire à conclure ce type de bail même en l'absence des principales mesures d'incitations d'ordre fiscal qui accompagnaient les propositions précédentes des baux à long terme.

J.-B. DELHAYE
R. COLLIGNON
Y. HARMEGNIES

Art. 11

Supprimer le troisième alinéa du point 7.

JUSTIFICATION

Les mesures tendant à éviter l'accumulation excessive de terres en exploitation ne sont pas en cause : ce gigantisme dans les exploitations n'est pas seulement préjudiciable aux petites exploitations mais à toutes les exploitations viables.

Il est certain qu'une reprise de 20 ha de terres à une exploitation de 50 ha est aussi préjudiciable qu'une reprise de 5 ha à une exploitation de 15 ha.

Le premier alinéa du § 7 de l'article 12 nouveau permet au juge de refuser la validation d'un congé lorsque celui-ci a pour conséquence de porter la superficie totale exploitée de l'entreprise agricole du futur exploitant au-delà de la superficie maximale fixée par le Ministre de l'Agriculture.

Par contre, le § 3 permet de refuser la validation d'un congé qui amènerait une petite exploitation en deçà d'une limite minimale déterminée.

Cette mesure se retournera contre ceux qu'elle veut protéger : il est certain que l'exploitant se trouvant dans une catégorie inférieure ou voisine du seuil de viabilité fixé par le Ministère de l'Agriculture, trouvera difficilement un bailleur qui acceptera de lui donner à bail ses biens par crainte de ne jamais pouvoir les lui reprendre ou même, cette mesure précipitera le retrait des biens par un bailleur plus avisé que les autres.

J.-B. DELHAYE
Y. HARMEGNIES
R. COLLIGNON

III. — AMENDEMENT

VOORGESTELD

DOOR DE HEER le HARDY de BEAULIEU
OP DE TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Art. 11

In punt 7 de volgende wijzigingen aanbrengen :

- 1) in het eerste lid, de woorden « de Minister van Landbouw » vervangen door de woorden « *de Koning* ».
- 2) in het derde lid, de woorden « de Minister van Landbouw » vervangen door de woorden « *de Koning* ».
- 3) in het 4^e lid, de woorden « de Minister van Landbouw » vervangen door de woorden « *de Koning* » en tussen de woorden « stelt » en « de maximale » de woorden « *bij in Ministerraad overlegd besluit* » invoegen.

VERANTWOORDING

Onzekerheid ingevolge wijzigingen in het specifieke beleid ter zake moet worden voorkomen, maar tevens moet in dat delicate gebied van de beperking van de landbouwgronden de stabiliteit beter worden gewaarborgd. Dat element van stabiliteit en bestendigheid is des te meer noodzakelijk, daar het tussen pachters en verpachters om langlopende verbintenissen gaat.

III. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ

PAR M. le HARDY de BEAULIEU
AU TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Art. 11

Apporter les modifications suivantes au point 7 :

- 1) au 1^{er} alinéa, remplacer les mots « le Ministre de l'Agriculture » par les mots « *le Roi* ».
- 2) au 3^e alinéa, remplacer les mots « le Ministre de l'Agriculture » par les mots « *le Roi* ».
- 3) au 4^e alinéa, remplacer les mots « Le Ministre de l'Agriculture » par les mots « *Le Roi* » et insérer entre les mots « fixe » et « les superficies maximales » les mots « *par arrêté délibéré en Conseil des Ministres* ».

JUSTIFICATION

Il importe d'éviter l'incertitude que peuvent provoquer des variations de politique spécifique en la matière, mais d'assurer, dans ce domaine délicat de limitation des superficies, une meilleure garantie de stabilité. Cet élément de stabilité et de constance est particulièrement nécessaire en raison des engagements de longue durée qui se prennent entre preneurs et bailleurs.

G. le HARDY de BEAULIEU