

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1982-1983

24 FEBRUARI 1983

WETSVOORSTEL

tot wijziging en actualisering van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen

(Ingediend door de heer Cornet d'Elzius)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN.

I. — Algemene beschouwingen

Landbouwers hebben vooral nood aan rechtszekerheid. Bijgevolg moet de wetgever niet onophoudelijk de wetten willen wijzigen, vooral dan de wetten die de betrekkingen tussen eigenaars en pachters ten gronde kunnen verstoren.

Hoe dan ook, het algemeen belang ter zake eist dat wetten worden gemaakt die een uitstekende verstandhouding en een nauwe samenwerking tussen pachters en verpachters tot stand brengen.

Die zijn thans in 99 % van de gevallen aanwezig. Men moet dan ook omzichtig te werk gaan om die toestand niet met overtrokken en onbezonnen maatregelen te bederven.

Eigenlijk moet getracht worden een formule te verbeteren waarbij de pachter de verzekering krijgt gedurende een lange periode over het goed te beschikken om aldus inzonderheid zijn investeringen te kunnen afschrijven.

Voorts moet de eigenaar er kunnen op rekenen dat zijn grond goed onderhouden wordt, wat uiteraard impliceert dat hij desgewenst er op een of andere dag terug moet kunnen over beschikken.

In België is de opbrengst van gronden uiterst gering; ze schommelt tussen 0,3 en 1 % per jaar. Desondanks is de eigenaar er dikwijls helemaal mee vergroeid of althans met hart en ziel aan gehecht, zodat hij zijn grond in elk geval wil behouden.

Chambre des Représentants

SESSION 1982-1983

24 FÉVRIER 1983

PROPOSITION DE LOI

modifiant et actualisant la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux

(Déposée par M. Cornet d'Elzius)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — Considérations générales

Ce qui convient aux gens des campagnes, c'est leur assurer la sécurité juridique : le législateur doit, par conséquent, ne pas vouloir modifier, sans cesse, les lois et, plus particulièrement, celles qui sont susceptibles de bouleverser fondamentalement les relations entre propriétaires et locataires.

En tout état de cause, l'intérêt public, en ce domaine, est de légiférer de telle façon à créer une parfaite entente et une étroite collaboration entre bailleurs et preneurs.

Celle-ci existe, actuellement, dans 99 % des cas et il convient, dès lors, d'être très attentif à ne pas gâcher, par des mesures excessives, et outrancières, cette situation.

Il convient, en fait, de rechercher à améliorer une formule où le locataire soit assuré de pouvoir disposer du bien pendant une longue période lui permettant, notamment, d'amortir ses investissements.

D'autre part, il convient d'assurer au propriétaire la conservation de son bien et cela implique, bien sûr, qu'il puisse, un jour, s'il le désire, en disposer.

Le rendement de la propriété foncière en Belgique, est particulièrement faible et varie entre 0,30 et 1 % l'an. Malgré ces très bas rendements, le propriétaire qui est souvent profondément enraciné ou tout au moins viscéralement attaché à sa terre, tient essentiellement à la conserver.

Jaar in jaar uit geniet hij van die grond, als een tastbaar en zichtbaar goed, doorheen de wisseling van de seizoenen.

Aan de grond is een gevoel van continuïteit verbonden, en velen beschouwen hun goed meer als een familiebezit dan als een persoonlijk bezit.

Of zij het nu gekocht hebben of door erfenis verkregen, instinctmatig willen de eigenaars dat hun land als een kostbaar goed in handen van hun kinderen overgaat.

Het affectieve en sentimentele aspect is in dezen doorslaggevend.

Die gehechtheid hangt echter nauw samen met een reëel eigendomsrecht.

Dat impliceert bijgevolg dat de eigenaar in bepaalde omstandigheden over zijn grond moet kunnen beschikken.

Indien een wet, die gemaakt is om hier en daar een misbruik te bestraffen, hem die mogelijkheid ontnemt, verandert zijn mentaliteit: hij is niet langer meer gehecht aan zijn grond en gaat hem verkopen.

Die trend wordt steeds duidelijker en de veralgemening ervan zou de gehele markt kunnen verstoren.

Zijnerzijds dient de pachter miljoenen te investeren. Hij moet dan ook over een lange pachtperiode beschikken om zijn investeringen te kunnen afschrijven.

Ook hij streeft immers naar stabiliteit in zijn leven of beroep, zodat hij liefst een pacht zou hebben die zijn hele actieve leven meegaat.

II. — Analyse van de artikelen

Art. 1, 2°

Het is een wel eens voorkomend misbruik dat een pacht wordt verdoezeld als een vestiging van vruchtgebruik voor een bepaalde tijd.

De vestiging van vruchtgebruik door de wil van de mens en voor een bepaalde tijd moet bijgevolg onder de pachtwet vallen, en niet onder de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek inzake vruchtgebruik.

Het komt vaak voor — en het is trouwens in overeenstemming met de wet — dat een eigenaar zijn grond kosteloos door een derde laat gebruiken in afwachting dat hij hem zelf in bedrijf neemt of er een andere bestemming aan geeft, zoals een verkaveling, een recreatiegebied enz...

Overigens bevestigt het tweede lid van het voorgestelde artikel 1, 1°, het begrip landbouwbedrijf, zoals het uit de huidige rechtspraak blijkt.

Art. 2

Men is er steeds van uitgegaan dat de verhuring of verkoop van hoogstamfruitoogst niet onder toepassing van de pachtwet viel.

Die uitsluiting moet uitdrukkelijk in de wet worden opgenomen.

Voorts moet die uitsluiting worden uitgebreid tot de verhuring van laagstamfruitbomen, waarvan de exploitatiewijze niet met de pachtwet in overeenstemming te brengen is.

Art. 3

Ten einde de onzekerheid weg te nemen die in sommige gevallen voor de zonder schriftelijke pachtovereenkomst in gebruik genomen goederen bestaat, dienen de toegelaten bewijsmiddelen te worden gepreciseerd.

Il jouit de l'existence et de la vue de celle-ci au cours des saisons et ce, année après année.

Un sentiment de continuité est attaché à la terre qui est considérée, par beaucoup, plus comme un bien familial qu'un bien personnel.

Qu'elle soit acquise ou héritée, l'instinct du propriétaire est de la laisser intacte à ses enfants.

L'aspect affectif et sentimental, en cette matière, est prépondérant.

Toutefois, cet attachement est lié et va de pair avec un droit réel de propriété.

Cela implique, par conséquent, qu'il puisse en disposer dans certaines circonstances.

Si une législation faite pour réprimer quelques abus isolés l'en empêche, il change d'optique, s'en détache et devient vendeur.

Ce courant se dessine de plus en plus, risque de se généraliser et de troubler l'ensemble du marché.

D'autre part, le preneur doit investir des millions et il est indispensable qu'il puisse jouir d'une longue période de bail pour les amortir.

Il recherche, aussi, une stabilité de vie ou de carrière, et, par conséquent, un bail de génération.

II. — Analyse des articles

Art. 1, 2°

Un abus qui s'est quelque fois présenté, consiste à déguiser un bail à ferme sous le couvert d'une constitution d'usufruit à durée déterminée.

La constitution d'usufruit par la volonté de l'homme et pour une durée déterminée doit par conséquent être soumise à la loi sur le bail à ferme et non aux règles du Code civil sur l'usufruit.

Il est légitime et fréquent qu'un propriétaire concède provisoirement l'usage gratuit de sa terre à un tiers en attendant de pouvoir l'exploiter lui-même ou de l'affecter à une destination autre qu'agricole telle que lotissement, zones de loisirs, etc...

Par ailleurs, le deuxième alinéa de l'article 1, 1°, proposé, confirme la notion d'exploitation agricole telle qu'elle ressort de la jurisprudence actuelle des tribunaux.

Art. 2

On a toujours considéré que la location ou vente de la récolte fruitière des vergers à haute tige ne tombait pas sous l'application de la législation sur le bail à ferme.

Il convient de prévoir, dans la loi, cette exclusion, de manière expresse.

Par ailleurs, il est indispensable d'étendre l'exclusion à la location des vergers de basse tige dont les modes d'exploitation sont incompatibles avec la législation sur le bail à ferme.

Art. 3

En vue de mettre fin à l'incertitude existante dans certains cas pour les biens occupés sans bail écrit, il convient de préciser les modes de preuve admissibles en la matière.

Art. 4

Deze wijziging wordt voorgesteld omdat het Hof van Cassatie beslist heeft dat luidens de huidige tekst van de wet, een negenjarige pachtperiode die volgt op een pacht van 18 jaar, moet beschouwd worden als een tweede ingebruikneming.

Die rechtspraak komt dus neer op een bestraffing van de eigenaars die een pachtvereenkomst van 18 jaar willen toestaan, hoewel zulks volkomen in het belang is van de landbouwers, aangezien hen een grotere stabiliteit wordt gewaarborgd. Langlopende pachtvereenkomsten van minstens 18 jaar moeten bijgevolg worden aangemoedigd. Na het verstrijken ervan is er geen reden om de volgende periode niet te beschouwen als een derde ingebruikneming tijdens welke de verpachter met het oog op een persoonlijke inbedrijfneming aan de pachtvereenkomst een einde kan maken.

Art. 5

Aan artikel 6 van de wet moet een 5° worden toegevoegd.

Uit de pachtwet moeten de bouwgronden en de voor industriële doeleinden bestemde gronden worden geschrapt.

Overigens moet aan datzelfde artikel 6 een 6° worden toegevoegd.

Op grond van de huidige tekst kan de verpachter een aaneengesloten perceel dat echter niet groter mag zijn dan 20 are of een twintigste van de oppervlakte van het verpachte goed, indien dit gedeelte 20 are overtreft, terugnemen om het te gebruiken voor gezinsdoeleinden of ontspanning.

Het komt maar zelden voor dat gronden van meer dan 20 are in de loop van de pachtvereenkomst door de verpachter worden teruggenomen voor gezinsdoeleinden of ontspanning.

Luidens de huidige tekst kan een dergelijke terugneming echter alleen gebeuren met een opzegging van drie maanden bij het verstrijken van elke negenjarige pachtperiode.

Dat is ongetwijfeld een ongerijmdheid en een vergissing in de wet van 4 november 1969. Indien men ervan uitgaat dat een opzegging van drie maanden volstaat om een geringe, voor gezinsdoeleinden noodzakelijke oppervlakte terug te nemen, is het toch abnormaal dat zulks pas bij het verstrijken van elke negenjarige pachtperiode kan gebeuren, want dat kan de rechtmatige plannen van een eigenaar in verband met de belendende grond of de aanhorigheden van zijn woning danig in de war sturen. Ons voorstel wil dan ook de verpachter de mogelijkheid bieden de opzegging te allen tijde te doen, zoals hij dat overigens ook voor bouwgronden kan doen. Daarom wordt de voorgestelde tekst overgeheveld naar artikel 6, 6°, en wordt hij geschrapt in artikel 7, want dit laatste handelt alleen over opzeggingen bij het verstrijken van elke negenjarige pachtperiode.

Wanneer dergelijke terugnemingen beperkt blijven tot 20 aren, kunnen zij trouwens in geen mate het evenwicht van een landbouwbedrijf verstoren.

Art. 6

In artikel 7 van de wet moet het 10°, dat luidens het bovenstaande artikel 5 wordt geschrapt, door een andere tekst en een andere motivering worden vervangen.

Wanneer een eigenaar een landbouwbedrijf terugneemt om het overeenkomstig artikel 7, 1°, zelf te exploiteren, moet hij uiteraard zijn goed voor een landbouwbedrijf gebruiken, zoals zijn pachter voordien deed.

Art. 4

La modification sollicitée résulte du fait que la Cour de cassation a décidé, dans l'état actuel du texte, que la période de 9 ans qui suit un bail de 18 ans devait être considérée comme une deuxième occupation.

Ainsi cette jurisprudence aboutit à pénaliser les propriétaires qui acceptent de consentir un bail de 18 ans alors pourtant que ceux-ci sont tout à fait conformes à l'intérêt des cultivateurs puisqu'ils assurent pour ceux-ci une stabilité plus grande. Il y a donc lieu de favoriser les baux de longue durée d'au moins 18 ans. Ceux-ci une fois expirés, il n'y a aucune raison pour que la période subséquente ne puisse être considérée comme une troisième période d'occupation au cours de laquelle le bailleur pourra, pour exploitation personnelle, mettre fin au bail.

Art. 5

A l'article 6 de la loi doit être ajouté un 5°.

Il faut exclure du bail à ferme les terrains à bâtir ou à destination industrielle.

Par ailleurs au même article 6 doit être ajouté un 6°.

Dans l'état actuel du texte, le bailleur peut reprendre pour l'affecter à des fins familiales ou de délassement une parcelle d'un tenant ne dépassant toutefois pas 20 ares ou le vingtième de la superficie du bien loué si cette fraction est supérieure à 20 ares.

Il est rare que des terrains dépassant 20 ares soient repris par le bailleur en cours de bail à des fins familiales ou de délassement.

Par contre dans le texte actuel pareille reprise ne peut s'opérer que moyennant un congé de trois mois donné à l'expiration de chaque période de 9 ans.

Cela constitue certainement une anomalie et une erreur de la loi du 4 novembre 1969. En effet, si l'on estime qu'un préavis de congé de trois mois est suffisant pour reprendre une petite superficie indispensable à l'usage familial, il est anormal que ce préavis ne puisse être donné qu'à l'expiration de chaque période de 9 ans, ce qui peut contrarier considérablement les projets légitimes d'un propriétaire sur les abords ou les dépendances de son habitation. La proposition que nous formulons est donc destinée à permettre au bailleur de donner le congé de trois mois à tout moment comme il peut le faire en matière de terrain à bâtir. C'est pourquoi le texte proposé est reporté à l'article 6, 6°, et supprimé de l'article 7, celui-ci prévoyant les congés uniquement donnés à l'expiration de chaque période de 9 ans.

Ainsi limités à 20 ares, ces retraits ne pourraient d'ailleurs nullement porter atteinte à l'équilibre des exploitations visées.

Art. 6

A l'article 7 de la loi, le 10° qui a été supprimé selon la proposition formulée à l'article 6 ci-avant, doit être remplacé par un autre texte et développement.

Lorsqu'un propriétaire reprend une exploitation agricole pour l'exploiter personnellement, conformément à l'article 7, 1°, il est évident qu'il doit affecter son bien à une exploitation agricole comme le faisait antérieurement son locataire.

Het kan echter gebeuren dat een eigenaar alleen een voor de landbouw bestemd gebouw, al dan niet omgeven door een klein stuk grond — over het algemeen minder dan een hectare groot — bezit en dat het gebouw en de grond niet voor een landbouwbedrijf kunnen bestemd worden in de zin van artikel 1 van de wet van 4 november 1969. De opbrengst van dergelijke kleine aanhorigheden volstaat immers niet om van een echte landbouwbestemming te spreken, maar slechts van een bestemming voor gezinsdoeleinden, aangezien de opbrengst niet voor de verkoop is bestemd.

In dat geval kan de verpachter onmogelijk zijn goed terugnemen, ook al is het zijn rechtmatige bedoeling het met zijn gezin te bewonen. De voorgestelde tekst wil bijgevolg een dergelijke terugneming mogelijk maken bij het verstrijken van elke negenjarige pachtperiode, maar ze wordt wel beperkt tot het geval waarin de pachtovereenkomst enkel slaat op een gebouw alleen, of op een gebouw waarvan de onbebouwde aanhorigheden niet meer dan een hectare bedragen.

Art. 7

Die bepaling zou met zich brengen dat de gelijke behandeling van pachter en verpachter hersteld wordt, aangezien in artikel 9 voorgesteld wordt dat laatstgenoemde geen opzegging meer kan doen om het goed zelf te exploiteren ingeval hij de pensioenleeftijd heeft bereikt zonder dat hij evenwel een rust- of overlevingspensioen geniet.

Men kan immers niemand dwingen een rust- of overlevingspensioen aan te vragen, maar degene die de leeftijd heeft bereikt waarop hij dat pensioen kan krijgen, mag zijn bedrijf niet voortzetten ten nadele van jonge landbouwers die een bedrijf willen opzetten.

Anderzijds dient in artikel 8bis het woord « pensioenleeftijd » te worden vervangen door de woorden « 65-jarige leeftijd ». De wettelijke pensioenleeftijd kan in de toekomst immers in grote mate worden gewijzigd en hij kan daarenboven variëren naar gelang van het hoofdberoep of het geslacht. Het is dus beter een bepaalde leeftijd vast te stellen en om de overeenstemming met het hierboven genoemde artikel 9 te waarborgen verdient de leeftijd van 65 jaar de voorkeur.

Om iedere dubbelzinnigheid te voorkomen inzake de leeftijd waarop de opzegging uitwerking heeft, wordt bepaald dat de leeftijd van 65 jaar niet geldt op het ogenblik van de kennisgeving van de opzegging doch slechts bij het verstrijken van de in die opzegging vermelde termijn.

Art. 8

Aan artikel 11 wordt een 4° toegevoegd, en wel om dit artikel in overeenstemming te brengen met artikel 8bis.

Art. 9

Artikel 12, 2°, wordt voorgesteld in de volgende redactie : « Indien de opzegging berust op de redenen bepaald in de artikelen 6, 1° tot en met 3°, en 7, 11°... ». De bedoeling is de teksten in overeenstemming te brengen.

Artikel 12, 5°, is een voorstel tot nieuwe formulering ten einde de tekst in overeenstemming te brengen met artikel 13 om de pachter de mogelijkheid te bieden op het goed te blijven zonder de in artikel 13 uiteengezette procedure (terugkeer op het goed met schadevergoeding) te moeten aanwenden.

Artikel 12, 7°, wordt aangevuld met een nieuwe bepaling.

Il arrive toutefois qu'un propriétaire ne possède qu'un bâtiment agricole seul ou qu'un bâtiment agricole entouré d'un très faible espace de terrain, en général moins d'un hectare, et que ces bâtiments et ce terrain ne soient pas susceptibles d'une affectation agricole au sens où l'entend l'article 1^{er} de la loi du 4 novembre 1969. En effet, les produits tirés de ces faibles dépendances ne sont pas suffisants pour considérer qu'il y a là une véritable affectation agricole mais seulement une affectation à des fins familiales, les produits n'étant pas destinés à la vente.

Dans ce cas, le bailleur se trouve dans l'impossibilité de reprendre son bien alors pourtant que son intention légitime est de l'habiter avec sa famille. Le texte proposé est donc destiné à lui permettre cette reprise à l'expiration de chaque période de 9 ans mais elle est limitée au cas où le bail ne porte soit que sur un bâtiment seul, soit sur un bâtiment dont les dépendances non bâties ne dépassent pas un hectare.

Art. 7

Cette suppression aurait pour effet de rétablir l'égalité de traitement entre le preneur et le bailleur puisqu'il est proposé à l'article 9 que ce dernier ne puisse plus donner un congé pour exploitation personnelle au cas où il a atteint l'âge de la retraite sans pour autant qu'il bénéficie d'une pension de retraite ou de survie.

On ne peut en outre forcer quiconque à solliciter une pension de retraite ou de survie, mais par contre celui qui a atteint l'âge permettant de l'obtenir ne peut se maintenir dans une exploitation au détriment de jeunes cultivateurs qui désirent s'installer.

Par ailleurs, dans l'article 8bis, les mots « l'âge de la retraite » doivent être remplacés par les mots « l'âge de 65 ans ». En effet, l'âge légal de la retraite est susceptible de variations considérables dans l'avenir et en outre cet âge peut varier suivant la profession principale ou suivant le sexe. Il est donc préférable de fixer un âge précis, pour assurer une concordance avec ledit article 9, c'est l'âge de 65 ans qui doit être choisi.

Pour éviter toute équivoque sur la date à laquelle le congé sortira ses effets, il est précisé que l'âge de 65 ans ne doit pas être atteint au moment de la notification du congé mais bien seulement à l'expiration du préavis contenu dans ce congé.

Art. 8

A l'article 11 est ajouté un 4° pour mettre cet article en concordance avec l'article 8bis.

Art. 9

L'article 12, 2°, est ainsi proposé et rédigé : « Si le congé est basé sur des motifs visés aux articles 6, 1° à 3° inclus, et 7, 11°, le congé... » pour une mise en concordance des textes.

L'article 12, 5°, est une proposition de nouvelle rédaction afin de mettre ce texte en concordance avec l'article 13 pour permettre au preneur de se maintenir dans les lieux sans devoir recourir à la procédure de l'article 13 (réintégration et dommages-intérêts).

L'article 12, 7°, est complété par une nouvelle disposition.

Deze bepaling lijkt oordeelkundig aangezien het kan gebeuren dat een eigenaar een opzegging heeft gedaan die vervallen is of niet geldig verklaard werd wegens een onregelmatigheid naar de vorm. Die eigenaar is dan verplicht het verstrijken van een nieuwe periode van negen jaar af te wachten om kennis te kunnen geven van een nieuwe opzegging. Zulks geldt ook voor een opzegging die niet geldig verklaard werd omdat de opgegeven reden ongegrond was, in welk geval een nieuwe opzegging niet eerder dan na drie jaar kan worden gedaan.

Art. 10

De laatste zin van artikel 23 van de wet wordt vervangen door een nieuwe tekst om deze in overeenstemming te brengen met artikel 3, 1°.

De in de huidige tekst van artikel 23 van de wet voorgeschreven termijn van twee maanden is te kort.

Overigens lijkt de eis dat er een betwisting moet bestaan op zichzelf voldoende en er is geen reden om die in een eis in rechte om te zetten zoals dat in andere wetsvoorstellen wordt gevraagd. Dat zou het aantal geschillen doen toenemen en bovendien zouden de meeste kleine eigenaars, die niets van die wijze van betwisting afweten, genoeg nemen met een brief om de ontvangen betaling te betwisten en aldus het verval van hun rechten oplopen omdat hun vordering niet in rechte is ingesteld.

Buiten de voorgestelde wijziging in fine van artikel 23 van de huidige wet, geeft datzelfde artikel dat in 13 jaar toepassing nooit moeilijkheden heeft opgeleverd, geen verdere aanleiding tot enige wijziging.

Art. 11

Artikel 24 wordt door een nieuwe bepaling vervangen. Het is immers niet denkbeeldig dat tijdens de pacht bepaalde werken, beplantingen of gebouwen de vrijheid omtrent de wijze van bebouwing hinderen.

Het is dan ook normaal aan de pachter het recht toe te kennen ze weg te ruimen.

Een en ander moet echter geschieden met de schriftelijke toestemming van de verpachter of, bij gebreke daarvan, met machtiging van de vrederechter.

Geschiedt de wegruiming van de gebouwen, werken of beplantingen slechts met machtiging van de vrederechter, dan lijkt het onontbeerlijk die machtiging afhankelijk te stellen van de betaling van een vergoeding gelijk aan de geleden schade.

Art. 12

Artikel 25 van de wet wordt vervangen door een nieuwe tekst.

Ten einde de interpretatie van de woorden « die stroken met de bestemming ervan », welke in de huidige tekst voorkomen, te bevestigen, dient daaraan te worden toegevoegd : « en die in verhouding staan tot het belang van de gepachte goederen ».

Indien op een gepacht goed b.v. gebouwen opgetrokken werden die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van goederen die aan andere eigenaars toebehoren, kan de eigenaar van het goed waarop die gebouwen opgetrokken werden, niet verplicht worden de waarde van de op zijn goed opgetrokken gebouwen te betalen aangezien die gebouwen slechts opgericht werden om de exploitatie van veel belangrijke en aan derden toebehorende goederen mogelijk te maken.

Cette disposition paraît judicieuse puisqu'il peut arriver qu'un propriétaire ait donné congé devenu caduc ou non validé pour irrégularité en la forme et se trouve dans une situation qui les oblige à attendre l'expiration d'une nouvelle période de neuf ans pour pouvoir notifier un nouveau congé. Il en est de même en ce qui concerne un congé non validé pour manque de fondement du motif invoqué pour lequel un nouveau congé ne peut être donné qu'après trois ans.

Art. 10

La dernière phrase de l'article 23 de la loi est modifiée par un texte nouveau pour mise en concordance avec l'article 3, 1°.

Le délai de deux mois prévu dans le texte actuel de l'article 23 de la loi est trop court.

Par ailleurs, l'exigence de la contestation elle-même paraît suffisante et il n'y a pas lieu de l'introduire obligatoirement en justice, comme d'autres propositions de loi le prévoient. Cela multiplierait les litiges et, en outre, la plupart des petits propriétaires ignorant ce mode de contestation se contenteraient d'écrire pour contester le paiement reçu et seraient victimes de la déchéance parce que leur contestation n'aurait pas été judiciaire.

A part la modification prévue en fin de l'article 23 de la loi actuelle, il n'y a aucune nécessité de modifier autrement cet article qui n'a jusqu'à présent donné lieu à aucune difficulté depuis 13 ans d'application.

Art. 11

L'article 24 est remplacé par une nouvelle disposition. Il peut, en effet, arriver qu'en cours de bail, certains travaux, ouvrages ou constructions entravent la liberté de culture.

Il est dès lors normal de reconnaître au preneur le droit de les enlever.

Cet enlèvement doit toutefois être soumis au consentement écrit du bailleur ou, à défaut, à l'autorisation du juge de paix.

Si l'enlèvement des constructions, travaux et ouvrages ou plantations n'intervient qu'avec l'autorisation du juge de paix, on estime indispensable que cette autorisation doive être subordonnée au paiement d'une indemnité égale au préjudice subi.

Art. 12

L'article 25 de la loi est remplacé par un nouveau texte.

En vue de confirmer l'interprétation des mots de la loi actuelle « conformes à sa destination », il y a lieu d'ajouter à ces mots « et proportionnés à l'importance des biens loués ».

Par exemple, si des bâtiments sont construits sur un bien loué parce qu'ils sont indispensables à l'exploitation d'autres biens loués à des propriétaires distincts, le propriétaire des biens sur lesquels ces constructions ont été érigées ne peut être tenu au paiement de la valeur des constructions faites sur son bien alors que ces constructions n'ont été édifiées que pour permettre l'exploitation de biens beaucoup plus importants appartenant à des tiers.

Art. 13

De huidige tekst van 1 van artikel 26 wordt gehandhaafd, terwijl punt 2 weggelaten wordt omdat de zekerheid waarvan hier sprake is, nooit toegekend werd.

Het begrip waardevermeerdering dat in het eerste lid van 1 van het huidige artikel 26 is omschreven, wordt vervangen door het begrip waarde van de gebouwen en werken bij het verstrijken van de pacht.

Er is volstrekt geen reden om af te wijken om het grondbeginsel krachtens hetwelk, aan de pachter een vergoeding wordt toegekend, gelijk aan de waardevermeerdering. Dat beginsel, hetwelk een uitzondering betekent op het gemeen recht inzake het optrekken van gebouwen op andermans grond, steunde op de billijkheid en verhinderde dat de eigenaar zich wederrechtelijk zou verrijken dank zij de door de pachter gedane investeringen; er is geen reden om de eigenaar te verplichten aan de afgaande pachter een som te betalen die meer bedraagt dan de waardevermeerdering, aangezien die som niet overeenstemt met een verrijking van eerstgenoemde.

Anderzijds wordt in het tweede lid van de huidige tekst bepaald dat wanneer de pachter de toestemming van de verpachter of de machtiging van de vrederechter gekregen heeft, hij recht heeft op het bedrag van de door hem werkelijk gedragen kosten, en ten minste op het bedrag dat overeenstemt met de waardevermeerdering die hij aan het gepachte goed gegeven heeft. Hij kan aanspraak maken op het bedrag van die kosten onder voorbehoud van de afschrijving ten belope van 4 % per jaar.

Die oplossing is volkomen evenwichtig en heeft tot nog toe trouwens nooit aanleiding gegeven tot misbruiken of moeilijkheden. Men dient dus het grondbeginsel van het eerste lid van 1 te handhaven, met name het recht voor de pachter om de waardevermeerdering te krijgen die hij aan het gepachte goed geschonken heeft, met de mogelijkheid dat hij nog meer ontvangt mits hij de onontbeerlijke machtingingsformaliteiten heeft nageleefd die aan de eigenaar of aan de vrederechter de mogelijkheid moeten bieden om uit te maken in hoeverre de ontworpen werken met de bestemming van het goed en met de uitgestrektheid ervan kunnen stroken.

Bij voorbeeld : Indien op een gepacht goed gebouwen zijn opgetrokken die onontbeerlijk zijn voor de exploitatie van goederen die aan andere eigenaars toebehoren, kan de eigenaar van de goederen waarop die gebouwen werden opgetrokken, niet verplicht worden de waarde van de op zijn goed gerichte gebouwen te betalen aangezien die gebouwen slechts werden opgericht om de exploitatie van veel belangrijker aan derden toebehorende goederen mogelijk te maken.

De pachter dient op het ogenblik van zijn vertrek te worden vergoed voor de investeringen die hij op het goed gedaan heeft. De vervreemding kan bestaan in een verkoop, maar ook in enigerlei andere wijze van overdracht van goederen hetzij onder bezwarende titel hetzij onder kosteloze titel en in dit laatste geval is er geen reden waarom de begiftigden plots zouden moeten opdraaien voor belangrijke vergoedingen die betrekking hebben op werken of gebouwen die wellicht zeer recent zijn en waarvan de pachter nog het genot zal hebben zolang de pachtovereenkomst duurt.

Art. 14

Artikel 34 van de wet wordt gewijzigd. De nieuwe tekst wil de verhoudingen tussen eigenaars en pachters duidelijk regelen.

Art. 13

Le texte actuel du 1 de l'article 26 est maintenu, le 2 est supprimé parce que la sûreté qui y est prévue n'a jamais été attribuée.

La notion de plus-value figurant à l'alinéa 1, 1°, de l'actuel article 26 est supprimée pour être remplacée par la notion de la valeur des constructions, travaux et ouvrages à la fin de l'occupation.

On ne voit aucune raison de modifier le principe de base qui octroyait au fermier l'indemnité légale à la plus-value. En effet, ce principe, dérogeant au droit commun, des constructions sur terrain d'autrui, était fondé sur l'équité et évitait que le propriétaire ne bénéficie injustement d'un enrichissement résultant des investissements réalisés par les locataires; il n'y a aucune raison pour que le propriétaire doive payer à son locataire sortant une somme supérieure à la plus-value puisque cette somme ne correspondrait à aucun enrichissement dans son chef.

Par ailleurs, en son alinéa 2, le texte actuel prévoit que lorsque le locataire a obtenu l'accord du propriétaire ou l'autorisation du juge de paix, il a droit au montant des frais qu'il a réellement supportés avec pour minimum la plus-value apportée au bien. Il a droit au montant de ses frais sous réserve de l'amortissement de 4 % l'an.

Cette solution est tout à fait équilibrée et n'a d'ailleurs donné jusqu'à présent lieu à aucun abus ni difficulté. Il faut donc maintenir le principe de base de l'alinéa 1, 1°, qui est le droit pour le locataire à recevoir la plus-value qu'il a donnée au bien loué avec la possibilité pour lui de recevoir davantage. Au cas où il aurait respecté les formalités d'autorisation indispensable permettant soit au propriétaire soit au juge de paix d'apprécier dans quelle mesure les travaux ou ouvrages projetés peuvent être conformes à l'affectation du bien et à son étendue.

Par exemple : si des bâtiments sont construits sur un bien loué parce qu'ils sont indispensables à l'exploitation d'autres biens loués à des propriétaires distincts, le propriétaire des biens sur lesquels ces constructions ont été érigées ne peut être tenu au paiement de la valeur des constructions faites sur son bien alors que ces constructions n'ont été édifiées que pour permettre l'exploitation de biens beaucoup plus importants appartenant à des tiers.

C'est au moment de son départ que le locataire doit être indemnisé des investissements qu'il a réalisés sur le bien. L'aliénation peut d'ailleurs consister dans une vente mais également dans tout autre mode de transmission des biens soit à titre onéreux, soit à titre gratuit et, dans ce cas plus particulièrement, on ne voit pas pourquoi les donataires devraient brusquement subir la charge du paiement d'importantes indemnités pour des travaux, ouvrages ou constructions qui sont peut-être tout récents et dont le locataire va encore bénéficier pendant toute la durée du bail.

Art. 14

L'article 34 de la loi est modifié. Ce texte est de nature à établir des situations claires entre propriétaires et fermiers.

Art. 15

Artikel 37, § 1, 1°, van de wet wordt vervangen door een nieuwe bepaling omdat misbruiken vastgesteld werden bij bepaalde pachters, die, wanneer zij kennis krijgen van het feit dat zij hun recht van voorkoop kunnen uitoefenen, een bevoorrechte overdracht laten betekenen.

Art. 16

De nieuwe tekst van artikel 47 vult de opsomming aan van de personen die op het recht van voorkoop aanspraak kunnen maken.

Dit nieuwe artikel wordt ingevoegd om dezelfde redenen als die welke uiteengezet zijn bij artikel 34.

Art. 17

Artikel 48, 1°, eerste lid.

Sommigen zijn de mening toegedaan dat het niet opgaat de verpachter op straffe van nietigheid te verplichten aan de pachter de onderhandse verkoopovereenkomst of de aankoopbelofte mede te delen.

Immers :

1° dit voorstel zou rechtstreeks ingaan tegen het oorspronkelijke doel dat de wetgever voor ogen had toen hij het recht van voorkoop invoerde.

Door dit recht moest worden vermeden dat een goed verkocht wordt buiten weten van de pachter en zonder dat deze vooraf een bod heeft kunnen doen.

Nu is het wel zo dat een eigenaar die zijn goed wenst te verkopen zich in de meeste gevallen eerst tot zijn pachter wendt om te vragen of hij eventueel bereid is het goed te kopen.

De wet heeft van deze gewoonte een verplichting willen maken en dat is een heel goede zaak.

Indien de voorgestelde tekst wordt aanvaard, zou dit indruisen tegen hetgeen de wetgever oorspronkelijk gewild heeft, namelijk de eigenaar de verplichting opleggen vooraf aan zijn pachter een voorstel te doen. Volgens de voorgestelde tekst zou dit onmogelijk worden aangezien de eigenaar vooraf een ander koper zou moeten vinden en diens naam aan zijn pachter zou moeten meedelen, samen met de verkoopovereenkomst of de verkoopbelofte. De eenvoudigste en doelmatigste formule volgens welke de eigenaar zich eerst rechtstreeks tot zijn pachter moet richten, zou dus worden uitgesloten.

Indien het door de eigenaar gedane aanbod de pachter overdreven voorkomt, blijft het deze laatste natuurlijk nog altijd vrij het te weigeren; hij weet trouwens heel goed dat, indien de eigenaar het goed niet kan verkopen tegen die overdreven prijs, hij verplicht zal zijn hem een nieuw recht van voorkoop te betekenen met nieuwe voorwaarden die hij beter zal kunnen aanvaarden.

2° Het bekendmaken van de naam van de kandidaat-koper is volkomen in strijd met het geheime karakter van de onderhandelingen die met de verkoop van een onroerend goed gepaard gaan. Meestal wenst de kandidaat-koper immers onbekend te blijven, want hij kan een vriend zijn, een buurman of een familielid. Hij wenst niet dat ruchtbaarheid wordt gegeven aan het feit dat hij kandidaat-koper is. Het tegenovergestelde tot een verplichting maken zou vaak aanleiding kunnen geven tot onenigheid, twist en wrok.

Art. 15

L'article 37, § 1, 1°, de la loi est remplacé par une nouvelle disposition pour le motif que des abus sont constatés dans le chef des preneurs notifiant une cession privilégiée au reçu d'une notification du droit de préemption.

Art. 16

L'article 47 dans sa nouvelle version élargit les personnes qui peuvent bénéficier du droit de préemption.

Ce nouvel article est introduit pour les mêmes raisons que celles exposées à l'article 34.

Art. 17

L'article 48, 1°, premier alinéa.

Certains ont estimé que l'opinion selon laquelle le bailleur serait tenu de communiquer à son preneur, à peine de nullité, le compromis ou la promesse de vente est à rejeter.

En effet :

1° Pareille proposition irait directement à l'encontre du but initial qui a inspiré le législateur lors de la création du droit de préemption.

Celui-ci avait pour but d'éviter qu'un bien ne soit vendu à l'insu du fermier et sans que celui-ci n'ait pu au préalable faire des propositions d'achat.

Certes dans l'immense majorité des cas, un propriétaire qui désire vendre son bien commence par s'adresser à son fermier afin de savoir s'il en est éventuellement acquéreur.

La loi a voulu faire de cette règle habituelle une obligation et cela est fort bien ainsi.

Si l'on devait accepter la dite proposition, cela aurait pour résultat d'aller précisément à l'encontre de ce qu'a voulu la loi à l'origine, à savoir obliger le propriétaire à faire au préalable une offre à son fermier. Selon cette proposition, cela deviendrait impossible puisque le propriétaire devrait trouver au préalable un autre acquéreur et communiquer le nom de celui-ci à son locataire avec le compromis ou la promesse de vente. Cela exclurait donc l'hypothèse la plus simple et la plus valable selon laquelle le propriétaire s'adresse d'abord directement à son fermier.

Au cas où l'offre faite par le propriétaire paraît excessive au preneur, celui-ci reste naturellement toujours libre de la refuser sachant d'ailleurs pertinemment que si le propriétaire ne peut vendre à ce prix excessif il sera obligé de lui notifier un nouveau droit de préemption avec de nouvelles conditions plus acceptables pour lui.

2° La communication du nom de l'amateur est absolument contraire au secret naturel des négociations immobilières. En effet l'acquéreur potentiel ne désire le plus souvent pas être connu. Cet amateur peut en effet être un ami, un voisin ou un parent qui ne désire pas que l'on sache qu'il s'est porté acquéreur. Imposer le contraire entraînerait souvent des dissensions, discussions ou rancœurs.

3° De mededeling van de naam van de koper zet de deur wijd open voor allerlei koehandel vanwege de pachter, die de afstand van zijn recht van voorkoop in geld zal trachten om te zetten door aan de mogelijke koper-exploitant drempegeld te vragen, zodat de lasten voor de koper nog zwaarder zullen worden.

4° De verplichting om de naam van de koper aan de pachter bekend te maken zal er ongetwijfeld toe leiden dat de verkoop van landeigendommen nog moeilijker wordt. Wanneer er een pachtovereenkomst bestaat en de verkoop van het goed onafwendbaar is, bij voorbeeld om uit onverdeeldheid te treden, zal de eigenaar daarvan schade onderkennen, voornamelijk wanneer het gaat om een kleine eigenaar die bezwaarlijk zijn goed tussen zijn kinderen kan verdelen. Men mag daarbij niet uit het oog verliezen dat het aantal kleine eigenaars de overgrote meerderheid uitmaakt en dat velen daarvan exploitanten of gewezen exploitanten zijn. Verlangen zij werkelijk dat de waarde van hun eigendom aldus wordt aangetast?

Hoe moeilijker de verkoop wordt van landeigendommen met een pachtovereenkomst, des te groter zal de kloof zijn tussen de prijs van verpachte en niet verpachte gronden.

Wanneer een eigenaar dus een grond bezit die niet meer verpacht is, zal hij die in elk geval zo voordelig mogelijk willen verkopen en het aantal eigenaars dat bereid is zijn goed in pacht te geven, zal andermaal verminderen.

Dat brengt mee dat steeds meer exploitanten zullen verplicht zijn de gronden die zij in gebruik genomen hebben, zelf te kopen. En toch is iedereen het er over eens dat een dergelijke aankoop zeker niet in het belang is van de exploitanten, voor wie het heel wat interessanter is te investeren in materiaal, in vee of in andere goederen, in plaats van in grond.

Ook de Staat heeft er belang bij zoveel mogelijk pachtovereenkomsten in stand te houden, daar de aanzienlijke kredieten die hij thans, via het Landbouwinvesteringsfonds, moet besteden voor de aankoop van gronden door de exploitanten in dat geval gevoelig zullen dalen.

Openbare verkopeningen :

Voorgesteld wordt artikel 48, 2, eerste lid, van de huidige wet als volgt te wijzigen :

« Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste één maand van te voren aan de pachter kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.

Wat hierboven gezegd is in verband met de onderhandse verkoop, geldt vanzelfsprekend ook voor de openbare verkoop.

Sommigen zouden er de voorkeur aan geven dat in de tekst gepreciseerd wordt dat, wanneer de pachter binnen een termijn van tien dagen ter kennis brengt dat hij zijn recht van voorkoop niet uitoefent, een nieuwe zitting moet worden gehouden op kosten van de uiteindelijke koper.

Tien dagen zijn echter niet voldoende om een akkoord te krijgen voor een lening of een derde-verkrijger te vinden. De pachter staat op gelijke voet met de kandidaat-verkrijger en, zoals deze laatste, moet hij, vóór de verkoopdag, over alle financiële inlichtingen beschikken.

Overeenkomstig de huidige wet moet de pachter vijftien dagen van tevoren op de hoogte gebracht worden van de voor de openbare verkoping vastgestelde dag ten einde hem in staat te stellen de nodige schikkingen te nemen; in geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, wordt die termijn op acht dagen gebracht. In de praktijk wordt de verkoopdag heel wat langer van tevoren vastgesteld om de instrumenterende ambtenaar de mogelijkheid te bieden de verkoopvoorwaarden op te stellen en de nodige ruchtbaarheid aan de verkoop te geven.

3° La communication du nom de l'acquéreur ouvre toute grande la porte aux marchandages de la part du preneur qui essaiera de monnayer l'abandon au droit de préemption en réclamant un « chapeau » au candidat acquéreur exploitant. Ce « chapeau » grèvera encore plus lourdement les charges de cet acquéreur.

4° L'exigence de la communication de l'acquéreur au preneur aura incontestablement pour effet de rendre plus malaisées les ventes immobilières de biens ruraux. Lorsque ceux-ci sont grevés d'un bail et que la vente se révèle néanmoins indispensable, par exemple pour sortir d'indivision, il y aura ainsi une atteinte directe au patrimoine du propriétaire tout spécialement lorsqu'il s'agit d'un petit propriétaire qui peut plus difficilement recourir à un partage entre ses enfants. N'oublions pas que le nombre de petits propriétaires constitue l'immense majorité de ces derniers et que beaucoup d'entre eux sont d'ailleurs des exploitants ou d'anciens exploitants. Souhaitent-ils vraiment l'atteinte que l'on veut ainsi porter à la valeur de leur patrimoine ?

En outre, plus les ventes immobilières de biens ruraux grevés d'un bail seront malaisées, plus il y aura une distorsion entre les prix des terres occupées et les prix des terres libres d'occupation.

Lorsqu'un propriétaire disposera d'une terre qui n'est plus grevée d'un bail, il sera donc à tout prix tenté de réaliser la vente aux meilleures conditions et le nombre de propriétaires disposés à donner leur bien à bail à ferme s'en réduira d'autant.

Cela a pour conséquence l'obligation qu'auront de plus en plus d'exploitants d'acquérir les terres qu'ils exploitent. Tout le monde s'accorde pourtant à dire que pareille acquisition n'est nullement dans l'intérêt des exploitants, ceux-ci ayant un intérêt beaucoup plus grand à investir dans du matériel, du cheptel ou tous autres investissements à l'exclusion de la terre elle-même.

La possibilité de maintenir un grand nombre de baux à ferme va également dans l'intérêt de l'Etat puisque celui-ci pourra ainsi réduire considérablement les crédits très importants qu'il doit actuellement consacrer à l'achat de terres par les exploitants via le Fonds d'investissement agricole.

Ventes publiques :

Il est proposé de modifier l'article 48, 2°, premier alinéa, actuel de la loi comme suit :

« En cas de vente publique, l'officier instrumentant est tenu de notifier au preneur, le lieu, la date et l'heure de la vente au moins un mois à l'avance. »

Les observations qui précèdent relatives à la vente de gré à gré sont évidemment applicables à la vente publique.

Certains auraient préféré une proposition disant que si le preneur notifie dans un délai de dix jours qu'il n'exerce pas son droit de préemption, une nouvelle séance devra être organisée aux frais de l'adjudicataire final.

Ce n'est d'autre part pas en 10 jours qu'il pourra recevoir un accord de prêt ou trouver un tiers acquéreur. Le preneur est sur pied d'égalité avec le candidat acheteur et comme lui, il doit prendre tous ses renseignements financiers avant la date de la vente.

Suivant la loi actuelle et pour lui permettre de prendre ses dispositions, le preneur est averti 15 jours à l'avance de la date fixée pour la vente publique, ce délai étant ramené à 8 jours en cas de revente par suite de surenchère. Dans la pratique, la date de la vente est fixée plus longtemps à l'avance pour permettre à l'officier instrumentant de dresser le cahier des charges de la vente et d'effectuer les publicités voulues.

Bovendien is het de gewoonte een tweede openbare verkoop te houden wanneer de tijdens de eerste zitting verkregen prijs ontoereikend is; die tweede verkoopdag wordt gewoonlijk vijftien dagen later gehouden. De termijnen moeten eenvormig worden gemaakt en de voorgestelde tekst bepaalt dat de pachter één maand vooraf kennis moet krijgen van de datum van de eerste of de enige zitting van de openbare verkoop; overeenkomstig de termijn bepaald in het Gerechtelijk Wetboek en zoals trouwens wordt voorgeschreven door de huidige wet wordt die termijn van één maand op 8 dagen gebracht in geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod. In die omstandigheden zou de pachter werkelijk op gelijke voet staan met elk andere derden-kopers.

Art. 18

Art. 48bis

Het tweede lid van de huidige tekst van de wet bepaalt dat de verkoper kan eisen dat de derde-verkrijger waarborg stelt. Zulks geldt zowel voor de onderhandse als voor de openbare verkoop.

Ook moet worden voorzien in de schriftelijk instemming van de derde of van de derden, aangezien er uiteraard verscheidene kunnen zijn.

* * *

Het laatste lid van de huidige tekst van artikel 48bis bepaalt dat, wanneer de pachter zijn verplichting om het goed gedurende negen jaar te exploiteren niet nakomt, hij aan de verkoper een schadevergoeding moet betalen gelijk aan 20 % van de verkoopprijs.

Deze tekst dient behouden te blijven, al moet worden toegegeven dat hij de rechtmatige belangen van de uitgewonnen derde-verkrijger niet beschermt. Welnu, de door deze laatste geleden schade kan vaak aanzienlijk zijn indien de pachter, die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen, het goed niet zelf exploiteert gedurende negen jaar; dit zou trouwens de vastgoedspeculatie in de hand werken.

Derhalve wordt voorgesteld het laatste lid van artikel 48bis lichtjes te wijzigen.

Art. 19

Artikel 52 van de wet wordt aangevuld met een 9° en een 10°.

— 9° : Het recht van voorkoop vindt zijn bestaansreden in de bescherming van de pachter in geval van verkoop, aangezien de verkrijger hem opzeg zou kunnen geven om het goed zelf te exploiteren. Welnu, het gaat niet op een pachter die 65 jaar oud is te beschermen ten nadele van een jonge kandidaat-exploitant.

— 10° : Het is toch normaal dat de pachter geen recht van voorkoop heeft wanneer het gaat om de verkoop van kleine stukken grond van minder dan een hectare, die samen met een aanpalend huis worden verkocht. Zulks bemoeilijkt immers vaak de verkoop van een dergelijk onroerend goed.

Art. 20

Het voorgestelde artikel 54 gelijkt op dat van voornoemd artikel voorgesteld wetsvoorstel; aan het 2° lid worden de woorden toegevoegd: « vanaf de herverkoop; in dat geval moet de pachter de exploitatie gedurende de hele pachtperiode voortzetten ».

Il est par ailleurs coutumier de tenir une seconde vente publique lorsque le prix obtenu lors de la première séance a été insuffisant et généralement la seconde séance est fixée à quinzaine. Il faut uniformiser les délais et il est proposé que le preneur soit averti un mois à l'avance de la date fixée pour la première ou unique séance de vente publique; le délai d'un mois étant ramené à 8 jours en cas de seconde séance pour se conformer au délai du Code judiciaire et comme la loi actuelle le prévoit d'ailleurs en cas de revente par suite de surenchère. Dans ces conditions, le preneur serait sur pied d'égalité avec tout tiers acquéreur.

Art. 18

Art. 48bis

Dans le texte actuel de la loi, l'alinéa 2 prévoit que le vendeur peut exiger que le tiers acquéreur fournisse caution. Cela est valable tant pour la vente de gré à gré que pour la vente publique.

Il faut également prévoir l'accord écrit du ou des tiers, puisque par définition ceux-ci peuvent être multiples.

* * *

Le dernier alinéa du texte actuel de l'article 48bis prévoit qu'en cas d'inobservance par le preneur de son obligation d'exploiter pendant une période de neuf ans, il est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente.

Il y a lieu de maintenir ce texte mais il faut reconnaître que celui-ci n'est nullement protecteur des droits légitimes du tiers acquéreur évincé. Or, le dommage subi par celui-ci sera souvent important si le locataire qui a cédé son droit de préemption n'exploite pas lui-même pendant neuf ans ce qui serait d'ailleurs un encouragement à la spéculation immobilière.

Il est donc proposé de rédiger le dernier alinéa de l'article 48bis d'une manière un peu modifiée.

Art. 19

L'article 52 de la loi est complété par un 9° et 10°.

— 9° : La raison d'être du droit de préemption est la protection du preneur en cas de vente puisque l'acquéreur pourrait lui donner congé pour exploiter lui-même. Or, il ne se justifie pas qu'un fermier ayant atteint l'âge de 65 ans soit protégé au détriment d'un jeune candidat exploitant.

— 10° : Il paraît, en effet, normal que le preneur ne jouisse pas du droit de préemption pour la vente de petites parcelles de contenance inférieure à un hectare maximum et qui font l'objet d'une vente avec une maison juxtante. En effet, cela constitue fréquemment une difficulté majeure pour la vente de pareil immeuble.

Art. 20

L'article 54 proposé est semblable à celui présenté par la proposition de loi déjà citée, avec en ajout à l'alinéa 2 les mots suivants : « à partir de la revente; dans ce cas le preneur est tenu de poursuivre son exploitation pendant toute la durée de ce bail ».

De waarborg van een pachtovereenkomst van negen jaar is niet voldoende aangezien er, met instemming van de pachter, te allen tijde een einde kan aan gemaakt worden. Daarom moet hem meteen de verplichting worden opgelegd het goed gedurende negen jaar te exploiteren, wil men de misbruiken vermijden die thans reeds worden vastgesteld in geval van overdracht van het recht van voorkoop.

Met het oog op het eenvormig maken van de exploitatietermijnen, wordt de in het voorstel bepaalde termijn van vijf op negen jaar gebracht.

Om de misbruiken beter te beteugelen wordt ten slotte, zoals in artikel 48*bis*, voorgesteld het laatste lid door een nieuwe bepaling te vervangen.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

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

1° de pacht van onroerende goederen die hetzij vanaf de ingetreding van de pachter hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de pacht-tijd, hoofdzakelijk gebruikt worden in zijn landbouwbedrijf, met uitsluiting van bosbouw.

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

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

Op dat gebruik zijn de bepalingen van titel III van boek II van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. »

Art. 2

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

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

1° op de pacht van onroerende goederen die, onafhankelijk van enig landbouwbedrijf, gebruikt worden voor industriële fokkerij;

2° op de overeenkomsten waarvan het voorwerpen slechts een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit. Als zodanig kunnen niet worden beschouwd achtereenvolgende overeenkomsten waarbij een zelfde gebruiker zich jegens een zelfde eigenaar verbindt om op een zelfde perceel gedurende meer dan één seizoen voor het gewone teelt- en onderhoudswerk te zorgen.

La garantie d'un bail de 9 ans ne suffit pas puisqu'il pourrait y être mis fin à tout moment avec l'accord du locataire. Il faut donc que celui-ci ait corrélativement l'obligation d'exploiter pendant neuf ans. Cela empêcherait les abus qui se constatent déjà actuellement en cas de cession du droit de préemption.

En outre, pour uniformiser les délais d'exploitation, il est proposé de porter le délai prévu à la proposition précitée de 5 à 9 ans.

Enfin, pour mieux réprimer les abus, il est proposé comme à l'article 48*bis* de remplacer le dernier alinéa par un nouveau texte.

C. CORNET d'ELZIUS

PROPOSITION DE LOI

Article 1

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

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

1° les baux de biens immeubles qui, soit dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours de bail, sont affectés principalement à son exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

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

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

Les dispositions du titre III du Livre II du Code civil ne s'appliquent pas à cette occupation. »

Art. 2

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

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

1° les baux ayant pour objet des biens immeubles affectés à l'engraissement industriel et à l'élevage industriel, indépendamment de toute exploitation agricole;

2° les conventions dont l'objet n'implique qu'une durée d'occupation inférieure à un an. Ne peuvent être réputées telles, les conventions successives par lesquelles un même occupant se charge à l'égard du même propriétaire et sur une même parcelle pendant plus d'une saison des travaux ordinaires de culture et d'entretien;

3^o op de overeenkomsten betreffende gronden waarvan de eigenaar, de vruchtgebruiker of de pachter het genot aan zijn personeel overlaat, als behorende bij een arbeids-overeenkomst;

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

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

6^o op de verhuring van hoogstamboomgaarden en op de verkoop van de fruitoogst daarvan, alsmede op de verhuring van laagstamboomgaarden.

Art. 3

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

« Art. 3. — 1^o De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld, zo niet kan degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs leveren van het bestaan van een pacht-overeenkomst door voorlegging van een bewijs van aanbod van betaling van de pacht, verricht overeenkomstig artikel 23, waarop uitdrukkelijk het woord « pacht » voorkomt met vermelding van het jaar waarop de betaling betrekking heeft, en dat door de eigenaar, door middel van een deurwaarders-exploot of een ter post aangetekende brief, niet is geweigerd binnen een termijn van drie maanden te rekenen van het aanbod.

Indien de pachtvoorwaarden met inbegrip van het tijdstip van ingebruikneming en de pachtprijs, niet zijn vastgesteld, worden ze door de vrederechter bepaald.

2^o Bij afwezigheid van geschrift en tegen voorlegging van het niet-betwiste bewijs van betaling of na uitspraak van de bevoegde vrederechter, kan degene die in het bezit is van een landeigendom door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens, het bewijs leveren van de pachtvoorwaarden, waaronder begrepen het tijdstip van de ingebruikneming en de pachtprijs. Indien de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, wordt hij bepaald door de vrederechter. »

Art. 4

Artikel 4, 2^e lid, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Bij gebreke van geldige opzegging wordt op het einde van de overeenkomst de pacht van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar. Wanneer de pacht-overeenkomst voor een periode van ten minste 18 jaar is gesloten, wordt de daaropvolgende periode van negen jaar beschouwd als een derde gebruikperiode tijdens welke artikel 8 kan worden toegepast. »

Art. 5

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

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

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

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

6^o la location ou la vente de la récolte fruitière des vergers de haute tige ainsi que la location des vergers de basse tige.

Art. 3

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

« Art. 3. — 1^o Le bail doit être constaté par écrit, faute de quoi, celui qui se trouve en possession d'un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence d'un bail en produisant une offre de paiement de fermage, conformément à l'article 23, sur laquelle le terme « bail » figure expressément, avec mention de l'année à laquelle le paiement se rapporte et que le propriétaire n'a pas refusé dans un délai de trois mois prenant cours au moment de l'offre par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

Si les conditions du bail, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage ne sont pas établis, ils sont déterminés par le juge de paix.

2^o A défaut d'écrit et moyennant production de la preuve non contestée du paiement ou après jugement rendu par le juge de paix compétent, celui qui se trouve en possession d'un bien rural pourra fournir la preuve des conditions du bail, y compris de l'époque de l'occupation du bien et du montant des fermages, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. A défaut de preuve du montant convenu de fermage, ce montant sera fixé par le juge de paix. »

Art. 4

L'article 4, alinéa 2, de la même loi est remplacé par l'alinéa suivant :

« A défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration, par périodes successives de 9 ans. Si le bail a été consenti pour une durée d'au moins 18 ans, la période subséquente de 9 ans sera considérée comme une troisième période d'occupation au cours de laquelle il pourra être fait application de l'article 8. »

Art. 5

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

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

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

2° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden, die op het ogenblik van de opzegging, zonder dat er vooraf wegwerken dienen te worden uitgevoerd, kunnen beschouwd worden als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden;

3° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden kunnen worden beschouwd hetzij bij de aanvang van de pacht, mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst, hetzij bij een verlenging van de pacht, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden vóór het ogenblik van een verlenging hiervan kennis gegeven heeft aan de pachter, en die vooraf het voorwerp dienen uit te maken van wegwerken;

4° de pachtovereenkomst is aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die vóór het sluiten van de overeenkomst door dat bestuur of die persoon zijn onteigend of verkregen op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening te algemene nutte beveelt of toestaat;

5° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die na het sluiten van de overeenkomst verkregen zijn door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon, op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening te algemene nutte beveelt of toestaat;

6° een perceel waarvan de oppervlakte niet groter is dan 20 aren en dat, overeenkomstig het gewestplan, niet in een landbouwgebied gelegen is of dat, in een landbouwgebied gelegen, aan een bebouwd goed grenst, door de verpachter voor gezinsdoeleinden en ontspanning zal worden aangewend. »

Art. 6

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

« Art. 7. — De verpachter kan bij het verstrijken van elke pachtperiode een einde maken aan de pacht indien hij van een ernstige reden doet blijken. Ongeacht de in artikel 6 bedoelde redenen kunnen als ernstige redenen uitsluitend worden aanvaard :

1° het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan geheel of gedeeltelijk over te dragen aan zijn echtgenote, aan zijn afstammelingen of aan genomen kinderen of aan die van zijn echtgenote of aan de echtgenote van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

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

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

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

3° les baux concernent des terrains qui peuvent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, soit au début du bail, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail, soit lors d'une prolongation du bail, à la condition que le bailleur en ait fait la notification au preneur trois mois au moins avant la date d'une prolongation, et qui doivent préalablement faire l'objet de travaux de voirie;

4° les baux sont consentis par une administration publique ou une personne morale de droit public et concernent des terrains qui, avant la conclusion du bail, ont été expropriés par elle ou acquis par elle, sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique;

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

6° une parcelle dont la superficie ne dépasse pas 20 ares et qui n'est pas située dans une zone agricole, conformément au plan de secteur ou qui, située dans une zone agricole, est attenante à un bien bâti, sera affectée par le bailleur à des fins familiales ou de délassement. »

Art. 6

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

« Art. 7. — Le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque période s'il justifie de l'existence d'un motif sérieux. Peuvent seuls être admis comme tels, indépendamment de ceux visés à l'article 6 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10° het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om, persoonlijk en zonder de verplichting ze voor landbouwdoeleinden aan te wenden, bebouwde goederen en de eraan grenzende gronden te betrekken voor zover het door dezelfde verpachter aan dezelfde pachter verpachte geheel niet groter is dan een hectare;

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

Art. 7

In dezelfde wet wordt een artikel 8bis ingevoegd, luidend als volgt :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10° l'intention manifestée par le bailleur d'occuper personnellement sans l'obligation de l'affecter à des fins agricoles des biens bâtis et les terrains y attenants pour autant que l'ensemble loué par le même bailleur au même preneur ne dépasse par un hectare;

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

Art. 7

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

« Art. 8bis. — Indien de pachter bij het verstrijken van de opzeggingstermijn de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt en tussen de personen vermeld in artikel 34 niemand kan aanduiden die gebeurlijk zijn bedrijf zou voortzetten, kan de verpachter een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. De bepalingen van artikel 7, 1°, tweede lid, zijn mede van toepassing.

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

Onder dezelfde voorwaarden kan de verpachter geheel of gedeeltelijk een einde maken aan de pacht om de goederen te verpachten of te vervreemden als een landbouwbedrijf.

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

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

De bepalingen van de artikelen 10, 12, met uitzondering van het 2° en het 5°, en 13 van deze wet zijn van overeenkomstige toepassing op deze opzegging. In geval van toepassing van het derde lid van dit artikel is artikel 12, 1°, evenmin van toepassing. »

Art. 8

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

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

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

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

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

Art. 9

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

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

« Art. 8bis. — Si le preneur a atteint l'âge de 65 ans à l'expiration du préavis de congé et si, parmi les personnes mentionnées à l'article 34, il ne peut en désigner aucune qui poursuivrait éventuellement son exploitation, le bailleur peut mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. Les dispositions de l'article 7, 1°, deuxième alinéa, sont d'application.

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, les conditions mentionnées à l'alinéa précédent doivent être remplies dans le chef de tous ces preneurs.

Dans les mêmes conditions, le bailleur peut mettre fin à tout ou partie du bail en vue de louer les biens ou de les aliéner à des fins d'exploitation agricole.

La location ou l'aliénation visées à l'alinéa précédent doivent être réalisées dans un délai de six mois après que le preneur à qui le congé a été donné a quitté le bien.

L'exploitation du bien qui a été repris au preneur aux termes des présentes dispositions, ainsi que la personne du futur exploitant doivent répondre aux conditions fixées à l'article 9.

Les dispositions des articles 10, 12, à l'exception du 2° et du 5°, et 13 de la présente loi s'appliquent également au congé. L'article 12, 1°, ne s'applique pas en cas d'application du troisième alinéa du présent article. »

Art. 8

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

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

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

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

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

Art. 9

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

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

2. Indien de opzegging berust op de redenen bepaald in de artikelen 6, 1° tot ten met 3° en 7, 11°, kan de opzegging slechts geldig worden verklaard onder overlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende bouwvergunning.

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

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

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

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

5. Indien reeds in de loop van de opzeggingstermijn blijkt dat, zonder gewichtige redenen, het goed niet persoonlijk zal kunnen worden geëxploiteerd, kan de pachter zulks door de vrederechter doen vaststellen en in dat geval loopt de pacht verder alsof er geen opzegging was betekend.

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

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

In afwijking van artikel 4 kan een nieuwe opzegging worden betekend bij het verruimen van de bovengenoemde schorsingstermijn van een of drie jaar.

Een opzegging die onregelmatig zou moeten verklaard worden naar de vorm, kan door de rechter toch geldig worden verklaard indien de betrokken onregelmatigheid in hoofde van de pachter geen twijfel kan doen rijzen over de aard of de ernst van de opzeg, noch over de identiteit van de persoon in wiens voordeel de opzegging wordt verricht.

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

2. Si le congé est basé sur des motifs visés aux articles 6, 1° à 3° inclus et 7, 11°, le congé ne pourra être validé que sur production d'une copie certifiée conforme du permis de bâtir accordé par l'administration compétente.

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

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

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

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

5. S'il apparaît au cours du préavis que sans motif grave, l'exploitation personnelle ne pourra se réaliser, le preneur peut le faire constater par le juge de paix et le bail se poursuit comme si le congé n'avait pas été notifié.

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

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

Par dérogation à l'article 4, un nouveau congé peut être notifié immédiatement à l'expiration du délai de suspension susdit de un ou trois ans.

Le congé qui devrait être déclaré irrégulier en la forme peut néanmoins être validé par le juge si l'irrégularité constatée ne peut faire naître de doute sur la nature ou le sérieux du congé ni sur l'identité de la personne en faveur de laquelle le congé est donné.

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

Art. 10

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

« Behoudens betwisting van de verpachter door middel van een ter post aangetekende brief of een deurwaarders-exploot binnen drie maanden geldt deze wijze van betaling als bewijs. »

Art. 11

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

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

Geldig zijn echter wel de bedingen van de pachtvereenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond.

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

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

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

Art. 12

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

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

Bij het eindigen van het gebruik kan de pachter die gebouwen en werken niet wegruimen zonder toestemming van de verpachter, noch de verpachter de wegruiming ervan vorderen.

Nochtans kan de pachter, zonder daartoe door de verpachter verplicht te kunnen worden, te allen tijde de in het eerste lid bedoelde gebouwen en werken wegruimen, voor zover deze als zelfstandige zaken kunnen beschouwd worden. Indien de gebouwen en werken evenwel tot stand zijn gekomen met schriftelijke toestemming van de eigenaar of met machtiging van de vrederechter volgens de procedure bepaald in artikel 26, 1, moet dezelfde procedure worden gevolgd vooraleer de pachter tot wegruiming mag overgaan.

De pachter zal het goed in zijn oorspronkelijke toestand herstellen en de gebeurlijk aangerichte schade vergoeden. »

Art. 10

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

« Ce mode de paiement vaut comme preuve sauf contestation du bailleur dans les trois mois par lettre recommandée ou exploit d'huissier. »

Art. 11

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

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

Sont toutefois valables, les clauses du bail relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propriété équivalant à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

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

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

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

Art. 12

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

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

A la fin de l'occupation, le preneur ne peut enlever ces constructions et ouvrages sans l'autorisation du bailleur ni le bailleur en exiger l'enlèvement.

Néanmoins, le preneur est autorisé à tout moment à enlever les bâtiments et ouvrages visés à l'alinéa premier pour autant qu'il s'agisse de biens distincts. Au cas où ces bâtiments ou ouvrages ont été établis avec consentement écrit du propriétaire ou avec autorisation du juge de paix, sur base de la procédure visée à l'article 26, 1, la même procédure doit être respectée avant que le preneur puisse les enlever.

Le preneur doit rétablir le bien dans son état originel et doit réparer, le cas échéant, le dommage causé.

Art. 13

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

« Art. 26. — 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 in het vorige lid bepaalde vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de laatste vijf jaren in het geheel aan pacht heeft betaald voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

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

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

Art. 14

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

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

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

Art. 15

Artikel 37, § 1, 1^o, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1^o het feit dat de verpachter vóór de kennisgeving van de overdracht geldige opzegging heeft gedaan of aan de pachter overeenkomstig artikel 48 kennis heeft gegeven van het feit dat hij zijn recht van voorkoop kan uitoefenen. »

Art. 16

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

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

Art. 13

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

« Art. 26. — A la fin de l'occupation, le preneur qui a supporté les frais de ces constructions, travaux et ouvrages, a droit à une indemnité égale à la 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'usufruit, soit avec l'autorisation du juge de paix, le montant de cette indemnité ne pourra être inférieur aux frais que le preneur a supportés, dans la mesure où ils n'ont pas été amortis, cet amortissement étant 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 évaluation des frais y afférents doivent être jointes à la requête.

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

Art. 14

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

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

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

Art. 15

L'article 37, § 1, 1^o, de la même loi est remplacé par le texte suivant :

« 1^o le fait qu'avant toute notification de la cession, le bailleur a donné un congé valable ou a notifié au preneur le droit de préemption conformément à l'article 48 de la présente loi. »

Art. 16

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

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

Art. 17

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

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

« 1. De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand verkopen nadat hij aan deze laatste de gelegenheid heeft gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde moet hij hem kennis geven van de prijs en de voorwaarden, waartegen hij bereid is het goed te verkopen en hem op straffe van nietigheid medelen of de koper al dan niet exploitant is; in dat laatste geval moet de onderhandse verkoopovereenkomst de mogelijkheid om een lastgever aan te wijzen uitsluiten.

Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. »

2^o Nummer 2, eerste lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 2. Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste een maand van te voren aan de pachter kennis te geven van plaats, dag en duur van de verkoop. »

Art. 18

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

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

« De pachter kan zijn recht van voorkoop onder de hiernavolgende voorwaarden overdragen. »

2^o Het tweede lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« In geval van toepassing van artikel 48, 1, tweede lid, kan de pachter hetzij zijn recht van voorkoop gedeeltelijk aan meerdere derden afzonderlijk overdragen, hetzij gedeeltelijk voor zichzelf of voor de in artikel 47 vermelde personen kopen en gedeeltelijk zijn recht van voorkoop aan een of aan meerdere derden overdragen, mits door die splitsing van de uitoefening van het recht van voorkoop geen wijziging gebracht wordt in het voorwerp, in de voorwaarden van de verkoop en de prijs van het aanbod. In dat geval deelt de pachter aan de eigenaar de schriftelijke instemming van de derde of de derden mee, en kan de verkoper eisen dat de derde-verkrijger of de derden-verkrijgers waarborg stellen. »

In geval van toepassing van artikel 48, 2, tweede lid, kan de pachter, onverminderd de bepalingen van artikel 50, vierde lid, zijn recht van voorkoop slechts in zijn geheel overdragen aan een derde.

In dat geval verklaart de derde, eventueel bij gevolmachtigde, op de openbare verkoop het voorkooprecht in plaats van de pachter uit te oefenen. De verkoper kan eisen dat de derde-verkrijger waarborg stelt. »

3^o Het vierde lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

Art. 17

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

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

« 1. Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, il doit lui notifier le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre le bien et lui notifier à peine de nullité, si l'acquéreur est ou non exploitant; dans ce dernier cas le compromis de vente doit interdire la faculté d'élire command.

Cette notification vaut offre de vente. »;

2^o le numéro 2, premier alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« 2. En cas de vente publique, l'officier instrumentant est tenu de notifier au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente au moins un mois à l'avance. »

Art. 18

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

« 1^o le premier alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur peut céder son droit de préemption aux conditions suivantes. »;

2^o le deuxième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« En cas d'application de l'article 48, 1, 2^e alinéa, le preneur peut, soit céder pour partie son droit de préemption à plusieurs tiers pris séparément soit se porter pour partie acquéreur pour lui-même ou pour les personnes visées à l'article 47 et céder pour partie son droit de préemption à un ou plusieurs tiers, pour autant que cet exercice partiel du droit de préemption ne modifie en rien l'objet de la vente, les conditions de vente et le prix de l'offre. Dans ce cas, le preneur communique au propriétaire l'accord écrit du ou des tiers et le vendeur peut exiger que celui-ci ou ceux-ci fournissent caution. »

En cas d'application de l'article 48, 2, deuxième alinéa, le preneur ne peut céder son droit de préemption à un tiers que dans sa totalité, sans préjudice des dispositions de l'article 50, quatrième alinéa.

Dans ce cas, le tiers déclare à la vente publique, éventuellement par son mandataire, exercer le droit de préemption en lieu et place du preneur. Le vendeur peut exiger que le tiers acquéreur fournisse la caution. »;

3^o le quatrième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

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

4° Het laatste lid wordt vervangen door het volgende lid :

« Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper en aan de uitgewonnen derde-verkrijger een schadevergoeding gelijk aan 20 % van de verkoopprijs van de betrokken percelen verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen. »

Art. 19

Aan artikel 52 van dezelfde wet worden een 9° en een 10° toegevoegd, luidend als volgt :

« 9° wanneer de pachter de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt en geen afstammelingen of aangenomen kinderen heeft;

10° in geval van verkoop van kleine percelen die minder dan een hectare groot zijn en samen met een aanpalend huis worden verkocht. »

Art. 20

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

1° Het eerste lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

2° Tussen het eerste en het tweede lid wordt een nieuw lid ingevoegd, luidend als volgt :

« De in het eerste lid bepaalde beperking inzake overdracht geldt niet wanneer de pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, het goed opnieuw wil verkopen aan een koper die hem een effectieve pachtijd van negen jaar, te rekenen van de herverkoop, waarborgt.

In dat geval moet de pachter de exploitatie gedurende de hele pachtperiode voortzetten. »

3° Het laatste lid wordt vervangen door het volgende lid :

« Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper en aan de uitgewonnen derde-verkrijger een schadevergoeding gelijk aan 20 % van de verkoopprijs van de betrokken percelen verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen. »

13 januari 1983.

4° le dernier alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur et au tiers acquéreur évincé une indemnité respective correspondant à 20 % du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix. »

Art. 19

L'article 52 de la même loi est complété par un 9° et 10° rédigés comme suit :

« 9° si le preneur a atteint l'âge de 65 ans et qu'il n'ait pas de descendants ni d'enfants adoptifs;

10° pour la vente de petites parcelles de contenance inférieure à un hectare maximum et qui font l'objet d'une vente avec une maison jouxtante. »

Art. 20

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

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

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

2° entre le premier et le deuxième alinéa est inséré un nouvel alinéa, rédigé comme suit :

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

Dans ce cas, le preneur est tenu de poursuivre son exploitation pendant toute la durée de ce bail. »;

3° le dernier alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur et au tiers acquéreur évincé une indemnité respective correspondant à 20 % du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu au préalable et pour des motifs sérieux l'autorisation du juge de paix. »

13 janvier 1983.

C. CORNET D'ELZIUS
I. VAN BELLE
D. DUCARME
E. BEYSEN