

Chambre des Représentants

SESSION 1964-1965

9 AVRIL 1965

PROJET DE LOI

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

PROJET

TRANSMIS PAR LE SENAT (1).

Article premier.

Les articles 1763 à 1778 *octies* du Code civil formant la section 3 et la section 4 du livre III, titre VIII, chapitre II de ce Code, intitulées « Des règles particulières en faveur des preneurs de biens ruraux » et « Droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux », sont remplacés par les dispositions suivantes :

SECTION 3.

Des règles particulières aux baux à ferme.

§ 1. — Des baux à ferme.

Art. 1.

Tombent sous l'application de la présente section, les baux de biens immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours de bail, sont affectés principale-

(1) Voir :

Documents du Sénat :

139 (1961-1962) : Proposition de loi.
295 (1964-1965) : Rapport (+ annexe).
337 (1964-1965) : Amendements.

Annales du Sénat :

7 et 8 avril 1965.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1964-1965

9 APRIL 1965

WETSONTWERP

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

ONTWERP

DOOR DE SENAAT OVERGEZONDEN (1).

Eerste artikel.

De artikelen 1763 tot 1778 *octies* van het Burgerlijk Wetboek, die de afdelingen 3 en 4 van het boek III, titel VIII, hoofdstuk II van dat Wetboek vormen met als opschrift : « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » en « Recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen », worden vervangen als volgt :

AFDELING 3.

Regels betreffende de pacht in het bijzonder.

§ 1. — Pacht.

Art. 1.

De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op de pacht van onroerende goederen die hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingetotreding van de pachter, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van par-

(1) Zie :

Stukken van de Senaat :

139 (1961-1962) : Wetsvoorstel.
295 (1964-1965) : Verslag (+ bijlage).
337 (1964-1965) : Amendementen.

Handelingen van de Senaat :

7 en 8 april 1965.

ment à une exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

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° les conventions qui concernent des terrains dont la jouissance est laissée par le propriétaire, l'usufruitier ou le fermier à leur personnel non à titre de location ou de sous-location, mais comme accessoire d'un contrat de travail;

4° les conventions conclues entre l'exploitant d'un bien rural et le propriétaire ou l'usufruitier lorsqu'elles prévoient une participation équitable de ceux-ci dans les pertes éventuelles aussi bien que dans les bénéfices ainsi que dans les investissements nouveaux qui deviendraient nécessaires.

Art. 3.

Le bail doit être constaté par écrit.

Si aucun écrit n'est produit mais qu'une personne se trouve en possession d'un bien rural, la preuve de l'existence d'un bail et de ses conditions, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage, peut être faite par les parties par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge de paix, qui peut recourir à une expertise. Les frais de cette procédure sont à charge du bailleur.

§ 2. — De la durée des baux à ferme.

Art. 4.

La durée d'un bail à ferme est fixée par les parties; elle ne peut être inférieure à neuf ans s'il s'agit d'une première occupation ou si le preneur a occupé antérieurement les lieux pendant moins de 18 ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf ans.

La disposition qui précède n'est pas applicable aux baux portant sur des parcelles qui sont jointes par le bailleur à l'exploitation de parcelles plus importantes ou de bâtiments agricoles loués par lui au même fermier en vertu d'un bail antérieur; ces parcelles peuvent être louées pour un terme expirant en même temps que la location principale.

Art. 5.

A l'expiration de la période de première occupation prévue à l'article 4, même si la durée a excédé 9 ans, le bail est prolongé de plein droit pour une période de prorogation légale de neuf ans.

tijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk gebruikt worden voor een landbouwbedrijf, met uitsluiting van de bosbouw.

Art. 2.

De bepalingen van deze afdeling zijn niet van toepassing :

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

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

3° op de overeenkomsten betreffende gronden waarvan de eigenaar, de vruchtgebruiker of de pachter het genot aan zijn personeel overlaat, niet bij wijze van pacht of onderpacht maar als behorende bij een arbeidsovereenkomst;

4° op de overeenkomsten tussen de exploitant van een landeigendom en de eigenaar of de vruchtgebruiker, wanneer daarin bedongen is dat de laatstgenoemden een billijk deel zullen hebben in de eventuele verliezen zowel als in de winsten, alsmede in de nieuwe investeringen die noodzakelijk zouden worden.

Art. 3.

De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld.

Indien geen geschrift wordt overgelegd, maar iemand in het bezit is van een landeigendom, kan door partijen het bewijs van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden, waaronder begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtsom, geleverd worden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. Indien de overeengekomen pachtsom niet komt vast te staan, wordt zij bepaald door de vrederechter, die een deskundig onderzoek kan laten instellen. De kosten van deze procedure zijn ten laste van de verpachter.

§ 2. — Pachtijd.

Art. 4.

De pachtijd wordt vastgesteld door partijen; hij mag niet korter zijn dan negen jaar in geval van een eerste ingebruikneming of wanneer de pachter het goed minder dan achttien jaar in gebruik heeft. Is er een kortere tijd bedongen, dan wordt hij van rechtswege op negen jaar gebracht.

Deze bepaling is niet toepasselijk op overeenkomsten betreffende percelen door de verpachter gevoegd bij grotere percelen of bij hoevegebouwen, die hij ingevolge een vroegere overeenkomst aan dezelfde pachter heeft verpacht; die percelen kunnen worden verpacht voor een termijn die tegelijk met de hoofdpacht eindigt.

Art. 5.

Bij het eindigen van de eerste gebruikperiode bepaald in artikel 4, wordt de pacht, zelfs indien de duur ervan langer is geweest dan negen jaar, van rechtswege verlengd voor een wettelijke verlengingsperiode van negen jaar.

A l'expiration de la période de prorogation légale, le bail continuera pour une période indéterminée.

Néanmoins, si le bail prévoit une durée de dix-huit ans au moins, les parties peuvent convenir que la période indéterminée prendra cours à l'expiration de la dix-huitième année.

§ 3. — *Du congé donné par le bailleur.*

Art. 6.

Par dérogation aux articles 4 et 5, le bailleur peut mettre fin au bail au cours de n'importe quelle période, en vue de donner aux biens loués une affectation conforme à leur destination finale, lorsque :

1° les baux concernent des terrains à bâtir ou à destination industrielle;

2° les baux sont consentis par une administration publique ou personne juridique de droit public et concernent des terrains qui, avant la conclusion du bail, ont été expropriés par elle ou acquis pour cause d'utilité publique;

3° les baux concernent des terrains acquis pour cause d'utilité publique par une administration publique ou personne juridique de droit public.

Art. 7.

Par dérogation à l'article 5, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période de première occupation ou de la période de prorogation légale, 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 le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint.

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

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

2° l'intention du bailleur de joindre la ou les parcelles louées, pour lesquelles congé est donné, à d'autres parcelles données par lui à bail à un autre preneur, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique ou familial incontestable et soit d'une importance sociale telle qu'elle légitime le dommage causé au preneur occupant;

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

Bij het eindigen van de wettelijke verlengingsperiode loopt de pacht voor een onbepaalde periode door.

Voorziet de overeenkomst echter in een pachtijd van ten minste achttien jaar, dan kunnen partijen overeenkomen dat de onbepaalde periode zal ingaan bij het verstrijken van het achttiende jaar.

§ 3. — *Opzegging door de verpachter.*

Art. 6.

In afwijking van de artikelen 4 en 5, kan de verpachter in om het even welke pachtperiode de lopende pacht beëindigen om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming, indien :

1° de pachtovereenkomst betrekking heeft op bouwgronden of gronden voor industriële doeleinden bestemd;

2° de pachtovereenkomst is aangegaan met een openbare administratie of een publiekrechtelijke rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die voor het afsluiten van de overeenkomst door die administratie of die persoon waren onteigend of verkregen te algemenen nutte;

3° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die te algemenen nutte verkregen worden door een openbare administratie of een publiekrechtelijke rechtspersoon.

Art. 7.

In afwijking van artikel 5 kan de verpachter bij het verstrijken van de eerste gebruiksperiode of van de wettelijke verlengingsperiode de pacht beëindigen indien hij van een ernstige reden doet blijken.

Afgezien van de redenen bepaald in artikel 6, kunnen als ernstige redenen uitsluitend worden aanvaard :

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

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

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

2° het voornemen van de verpachter om een 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 sociaal zo gewichtig is dat het aan de zittende pachter toegebrachte nadeel gewettigd is;

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

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, telles que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition que l'avantage social qui en résulte justifie le dommage causé au fermier 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 fermier à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

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

9° l'affectation de parcelles de petite étendue à des fins familiales ou de délassement;

10° l'affectation de parcelles par des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public à des fins d'utilité publique.

Art. 8.

Au cours de la période de prorogation légale, le bailleur peut, par dérogation à l'article 5, mettre fin au bail en vue de l'exploitation du bien loué par lui-même ou par les personnes énumérées à l'article 7, 1°, mais seulement si cette faculté a été expressément réservée dans le bail.

Art. 9.

Au cours de la période de prorogation indéterminée, le bailleur peut mettre fin au bail pour un quelconque des motifs énumérés à l'article 7.

Art. 10.

L'exploitation du bien repris au preneur dans les conditions prévues à l'article 7, 1° et à l'article 8, doit consister en une exploitation personnelle, effective et continue pendant six années au moins par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation et s'il s'agit de personnes morales, par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés.

Ne constitue pas une exploitation personnelle la plantation sur le bien loué, par les bénéficiaires de la reprise au cours des six ans qui suivent le départ du preneur, de conifères, d'essences feuillues ou de taillis, à moins qu'il ne s'agisse d'horticulture, ou de plantations pour lesquelles l'agronome de l'Etat de la région a donné au bailleur un avis favorable.

Art. 11.

1. Dans les cas visés à l'article 6, le congé ne peut être donné qu'avec un préavis minimum de trois mois. Ce délai peut être prolongé par le juge pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

2. Dans les cas visés aux articles 7 et 8, le congé ne peut être donné au preneur pour la date d'expiration de la

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 het hieruit voortvloeiende sociale voordeel het aan de zittende pachter toegebrachte nadeel wettigt;

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

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

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

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

9° de aanwending van kleine percelen voor gezinsdoel-einden of ontspanning;

10° de aanwending van percelen te algemenen nutte door een openbare administratie of een publiekrechtelijke rechtspersoon.

Art. 8.

Gedurende de wettelijke verlengingsperiode kan de verpachter, in afwijking van artikel 5, de pacht beëindigen met het oog op de exploitatie van het pachtgoed door hemzelf of door de personen opgesomd in artikel 7, 1°, maar alleen indien die bevoegdheid uitdrukkelijk in de pachtovereenkomst is voorbehouden.

Art. 9.

Gedurende de onbepaalde verlengingsperiode kan de verpachter de pacht beëindigen om een van de redenen opgesomd in artikel 7.

Art. 10.

De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen onder de bij de artikelen 7, 1° en 8, gestelde voorwaarden, moet een persoonlijke, werkelijke en ten minste zes jaar voortgezette exploitatie zijn door degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en, indien zij rechtspersonen zijn, door hun verantwoordelijke organen of bestuurders en niet alleen door hun aangestelden.

Is geen persoonlijke exploitatie de beplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugneming gedurende zes jaren na het vertrek van de pachter, met naaldbomen, loofbomen of heesters tenzij het gaat om tuinbouw of om een aanplanting waarover de rijkslandbouwkundige van de streek een gunstig advies heeft gegeven aan de verpachter.

Art. 11.

1. In gevallen als bedoeld in artikel 6 kan slechts opzegging gedaan worden met een termijn van ten minste drie maanden. De rechter kan die termijn verlengen om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten.

2. In gevallen als bedoeld in de artikelen 7 en 8 kan aan de pachter tegen de einddatum van de lopende periode

période en cours que deux ans au moins et quatre ans au plus avant cette date d'expiration.

3. Dans les cas visés aux articles 8 et 9, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins.

Art. 12.

1. Le congé doit, à peine de nullité, indiquer clairement le motif précis pour lequel il est donné.

2. Le congé doit, également à peine de nullité, contenir en outre l'indication qu'à défaut d'acquiescement écrit dans le délai qu'il indique, le bailleur en poursuivra la validation devant le juge de paix. Toutefois, le bailleur est dispensé de cette mention si le motif du congé est celui prévu aux 2° et 3° de l'article 6 ou au 1° du même article, à condition dans ce dernier cas que la qualité de terrain à bâtir ou à destination industrielle résulte d'un permis de lotir ou de bâtir accordé par l'administration compétente.

3. Le délai laissé au preneur pour prendre attitude ne peut être inférieur à quinze jours à dater de l'envoi du congé.

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

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou 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.

5. Est caduc le congé auquel le preneur n'a pas acquiescé par écrit, si dans les deux mois à dater de l'expiration du délai indiqué dans la notification, le congé n'a pas fait l'objet de la part du bailleur d'une demande en validation.

6. Si, par application de la disposition qui précède, 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.

Art. 13.

1. Le preneur qui a évacué les lieux loués comme suite à un congé donné pour exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts, ou s'il préfère, une indemnité d'éviction égale à trois années de fermage, si, sans motifs graves, plus de six mois et moins de six années après l'évacuation du bien, celui-ci ne se trouve pas exploité par la personne indiquée dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

slechts opzegging worden gedaan ten minste twee jaar en ten hoogste vier jaar vóór die einddatum.

3. In gevallen als bedoeld in de artikelen 8 en 9 kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een termijn van ten minste drie jaar.

Art. 12.

1. De opzegging moet, op straffe van nietigheid, duidelijk de juiste reden opgeven waarom zij wordt gedaan.

2. De opzegging moet, eveneens op straffe van nietigheid, bovendien vermelden dat de verpachter, bij gebreke van schriftelijke instemming binnen de door hem gestelde termijn, de geldigverklaring ervan voor de vrederechter zal vorderen. De verpachter moet dat evenwel niet vermelden als de opzegging berust op de reden bepaald in de n^o 2° en 3° van artikel 6 of n^o 1° van hetzelfde artikel, op voorwaarde, in het laatste geval, dat de hoedanigheid van bouwgrond of grond bestemd voor industriële doeleinden blijkt uit een bouw- of een verkavelingsvergunning verleend door de bevoegde administratie.

3. De termijn die aan de pachter wordt gegeven om een standpunt in te nemen, mag niet korter zijn dan vijftien dagen met ingang van de verzending van de opzegging.

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

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

5. De opzegging waarin de pachter niet schriftelijk heeft berust, vervalt indien de verpachter niet binnen twee maanden na het verstrijken van de in de kennisgeving bepaalde termijn om de geldigverklaring ervan heeft verzocht.

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

Art. 13.

1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft als gevolg van een opzegging voor persoonlijke exploitatie, heeft aanspraak op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of, desgewenst, op een uitwinningvergoeding gelijk aan drie jaren pacht, indien het pachtgoed meer dan zes maanden en minder dan zes jaar na de ontruiming ervan, zonder gewichtige redenen niet geëxploiteerd wordt door degene die in de opzegging als aanstaande exploitant aangewezen is.

En cas de contestation, la preuve de l'exploitation doit être faite par le bailleur.

2. La réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement l'indemnité d'éviction peuvent être aussi réclamées par le preneur qui a évacué les lieux loués à la suite d'un congé donné pour un des motifs prévus à l'article 6 et à l'article 7, 2°, 3°, 4°, 9° et 10° si, sans motifs graves, l'intention annoncée par le bailleur et en vue de laquelle il a donné congé n'a pas reçu au moins un commencement d'exécution, bien que plus de six mois se soient écoulés depuis l'évacuation des lieux.

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

3. La demande de réintégration ou d'indemnité d'éviction, basée sur le défaut de réalisation de l'intention annoncée par le bailleur dans le congé, doit être introduite dans l'année qui suit l'expiration du délai de six mois. Celle basée sur la cessation d'occupation doit l'être dans l'année qui suit cette cessation.

§ 4. — Du congé donné par le preneur et de la résiliation de commun accord.

Art. 14.

Quelle que soit la durée du bail et nonobstant toute convention contraire, le preneur aura toujours la faculté de mettre fin au bail moyennant un congé donné avec préavis d'un an.

Les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix.

§ 5. — Des erreurs de superficies et des cas d'usurpations.

Art. 15.

Si dans un bail à ferme on donne au bien loué une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, le fermage sera augmenté ou diminué proportionnellement dès la première échéance qui suivra la demande, sauf le droit pour le preneur de demander la résiliation du bail. La demande en diminution ou augmentation de fermage et la demande de résiliation du bail ne seront reçues que si la différence entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat est d'un vingtième au moins.

La demande est recevable pendant toute la durée du bail.

Art. 16.

Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds.

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.

In geval van betwisting moet de verpachter het bewijs leveren van persoonlijke exploitatie.

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

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

3. De eis tot terugkeer of tot betaling van de uitwinningsvergoeding, gegrond op het niet ten uitvoer brengen van het door de verpachter in de opzegging te kennen gegeven voornemen, moet worden ingesteld binnen een jaar na het verstrijken van de termijn van zes maanden. De eis die gegrond is op het beëindigen van het gebruik moet worden ingesteld binnen een jaar na die beëindiging.

§ 4. — Opzegging door de pachter en beëindiging in onderlinge overeenstemming.

Art. 14.

Welke de duur van de pacht ook mag zijn en niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst, kan de pachter de pacht te allen tijde beëindigen met een opzeggingstermijn van een jaar.

Partijen kunnen de lopende pacht beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij authentieke akte, of bij een verklaring voor de vrederechter.

§ 5. — Vergissingen inzake oppervlakte en gevallen van bezitsaanmatiging.

Art. 15.

Indien in een pachtcontract aan het gepachte goed een kleinere of een grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pacht prijs evenredig vermeerderd of verminderd te rekenen van de eerste vervaldag die volgt op de vordering, behoudens het recht voor de pachter om ontbinding van de pacht te vragen. De vordering tot vermindering of tot vermeerdering van de pacht prijs en de vordering tot ontbinding van de pacht zijn alleen dan ontvankelijk, indien het verschil tussen de werkelijke en de in het contract vermelde omvang ten minste een wintigste bedraagt.

De vordering is ontvankelijk gedurende de gehele pacht-tijd.

Art. 16.

De pachter van een landeigendom is, op straffe van betaling van alle kosten en schadevergoeding gehouden, de eigenaar te verwittigen van de daden van bezitsaanmatiging, die op het erf mochten worden gepleegd.

Deze verwittiging moet plaatshebben binnen dezelfde termijn als die, welke in geval van dagvaardiging geregeld is naar de afstand van de plaatsen.

§ 6. — *Du fermage et des autres charges financières.**Art. 17.*

1. A l'expiration de chaque triennat, le bailleur et le preneur peuvent tous deux demander au juge de paix la revision, sur base de la rentabilité du bien loué au cours du triennat écoulé, du fermage convenu par écrit ou fixé par le juge de paix.

2. La rentabilité s'entend du rendement qu'une exploitation normale pouvait procurer au preneur, compte tenu notamment de la qualité des terres, du cours des produits, de l'incidence des circonstances atmosphériques sur le volume et la qualité des récoltes, des charges afférentes à l'exploitation.

3. Le juge de paix statue après avoir pris l'avis motivé d'une commission technique composée de trois membres nommés par le Roi sur proposition du Ministre de l'Agriculture. La demande de revision n'est accueillie que si le fermage en vigueur est de 10 % supérieur ou inférieur au fermage normal apprécié sur base de la rentabilité.

4. L'action ne peut être intentée que pendant les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat. La décision revisant le fermage vaut pour le triennat en cours, l'ancien fermage demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Art. 18.

1. L'Etat, les provinces, les communes et les établissements publics procèdent à la location de leurs biens ruraux par voie de soumission déposée à la poste sous pli cacheté et recommandé, L'ouverture et la lecture des soumissions ont lieu en séance publique.

Les clauses et conditions de location sont soumises aux avis, autorisations et approbations prévus par les lois administratives.

Si une location, faite par voie de soumission, n'est pas approuvée parce qu'elle n'a pas donné un résultat suffisant, il est procédé à une nouvelle soumission, ou même à une location de gré à gré.

2. Dans les adjudications publiques ayant pour objet la location de biens ruraux, aucune soumission ne peut être acceptée dans laquelle le fermage offert dépasse de plus de 10 % le fermage normal du bien loué tel qu'il a été fixé par le juge de paix par application de l'article 17. Si le bien n'a pas encore fait l'objet d'une fixation semblable, celle-ci est sollicitée par requête de l'administration propriétaire du bien loué.

3. L'administration ou l'établissement intéressé fixe, à peine de nullité, dans le cahier des charges établi en vue de la location, les normes qui détermineront le choix du locataire au cas où plusieurs soumissions seraient faites à la limite du prix autorisé.

Art. 19.

Quelles que soient les stipulations du bail, le fermier peut toujours s'acquitter du fermage en espèces. Lorsque celui-ci a été stipulé en tout ou en partie en produits agricoles, il est converti en espèces.

§ 6. — *Pachtprijs en andere geldelijke lasten.**Art. 17.*

1. Bij het verstrijken van elke driejarige periode kunnen pachter en verpachter beiden aan de vrederechter herziening vragen van de schriftelijk bedongen of door de vrederechter vastgestelde pachtprijs, op grond van de rentabiliteit van het pachtgoed tijdens de afgelopen driejarige periode.

2. Onder rentabiliteit wordt verstaan het rendement dat een normale exploitatie van het goed had kunnen opleveren aan de pachter, met inachtneming van de hoedanigheid van de grond, de marktprijzen van de produkten, de invloed van de weersomstandigheden op het volume en de hoedanigheid van de oogsten, en van de lasten aan de exploitatie verbonden.

3. De vrederechter doet uitspraak na het met redenen omklede advies te hebben ingewonnen van een technische commissie bestaande uit drie leden die door de Koning worden benoemd op voordracht van de Minister van Landbouw. De eis tot herziening komt alleen in aanmerking, indien de bedongen pachtprijs ten minste 10 % hoger of lager ligt dan de normale pachtprijs, geraamd op grond van de rentabiliteit.

4. De vordering kan slechts worden ingesteld gedurende zes maanden na het einde van elke driejarige periode. De beslissing waarbij de pachtprijs wordt herzien zal gelden voor de lopende driejarige periode, maar de vroegere pachtprijs kan voorlopig worden gevorderd tot de eindbeslissing.

Art. 18.

1. De Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen verpachten hun landeigendommen bij wege van inschrijving onder gezegelde en ter post aangetekende omslag. De inschrijvingen worden in openbare zitting geopend en voorgelezen.

De bedingen en voorwaarden van verpachting zijn onderworpen aan de adviezen, machtigingen en goedkeuringen, bepaald bij de bestuurswetten.

Indien een verpachting bij wege van inschrijving niet goedgekeurd wordt omdat zij geen voldoende uitslag heeft opgeleverd, wordt overgegaan tot een nieuwe inschrijving of zelfs tot verpachting in der minne.

2. Bij openbare aanbesteding van de pacht van landeigendommen mag geen enkele inschrijving worden aanvaard waarbij de geboden pachtprijs meer dan 10 % hoger ligt dan de normale pachtprijs van het goed zoals die door de vrederechter is vastgesteld met toepassing van artikel 17. Is die vaststelling niet geschied, dan wordt zulks bij verzoekschrift gevraagd door het bestuur, dat eigenaar is van het pachtgoed.

3. Het betrokken bestuur of de betrokken instelling bepaalt, op straffe van nietigheid, in de met het oog op de verpachting vastgestelde aanbestedingsvoorwaarden, de normen die de keuze van de pachter zullen bepalen, ingeval verscheidene inschrijvingen de maximum toelaatbare prijs bereiken.

Art. 19.

Welke ook de bedingen van de pachtovereenkomst zijn, kan de pachter de pachtprijs altijd in geld voldoen. Is de pachtprijs geheel of gedeeltelijk bedongen in landbouwprodukten, dan wordt hij in geld omgezet.

Si ces prescriptions n'ont pas été observées dans le bail, agricoles, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent être stipulés et aucun d'entre eux ne peut intervenir pour une valeur supérieure à 40 % du fermage global converti en espèces à la date du bail. Il en est de même s'il s'agit d'un fermage stipulé en tout ou en partie par référence à des produits agricoles.

Sauf accord écrit sur le mode d'évaluation des produits intervenant dans la fixation du fermage, leur valeur est déterminée d'après la moyenne des prix officiels en vigueur dans les douze mois précédant l'échéance ou, à leur défaut, d'après la moyenne des prix pratiqués dans la région du bien loué au cours de cette période, suivant les mercuriales publiées par le Ministère de l'Agriculture.

En aucun cas, les primes ou subventions allouées par l'Etat au producteur ne peuvent être comprises dans la valeur attribuée aux produits agricoles.

Si ces prescriptions n'ont pas été observées dans le bail, le juge, saisi par l'une des parties, le rectifie en respectant, autant que possible, les intentions des parties. La décision du juge n'a d'effet que pour les fermages venant à l'échéance après l'introduction de la demande.

Art. 20.

Sont réputées inexistantes, toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui vis-à-vis des tiers, exception faite pour le curage des fossés, des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué et pour les majorations d'impôt résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué.

Art. 21

Si pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins est enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes.

S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance.

Et cependant, le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte.

Art. 22.

Le fermier ne peut obtenir de remise, lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature; auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte ou sa contre-valeur.

Le fermier ne peut également demander une remise, lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé.

Indien de pachtprijs geheel of gedeeltelijk in landbouwprodukten bedongen wordt, mag zulks alleen geschieden in landbouwprodukten van het gepachte goed of van de streek en mag geen enkel daarvan in aanmerking komen voor een hoger bedrag dan 40 % van de globale pachtprijs, omgezet in geld op de datum van het aangaan van de pacht. Hetzelfde geldt voor pacht prijzen die geheel of gedeeltelijk met verwijzing naar landbouwprodukten worden vastgesteld.

Behoudens geschreven akkoord over de wijze van waardering der produkten die in aanmerking komen om de pachtprijs te bepalen, wordt hun waarde vastgesteld naar het gemiddelde der officiële prijzen welke golden tijdens twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, naar het gemiddelde der prijzen welke in de streek van het gepachte goed gedurende dat tijdperk werden betaald volgens de marktberichten die door het Ministerie van Landbouw worden bekendgemaakt.

In geen geval mogen de door de Staat aan de producent verleende premies of toelagen begrepen worden in de waarde die aan de landbouwprodukten wordt toegekend.

Indien deze voorschriften niet zijn in acht genomen in het pachtcontract, past de rechter, wanneer een van de partijen de zaak bij hem aanhangig maakt, het contract aan die voorschriften aan, waarbij hij de bedoelingen van de partijen zoveel mogelijk eerbiedigt. De beslissing van de rechter geldt slechts voor de pachtsommen die na het instellen van de vordering vervallen.

Art. 20.

Voor niet bestaande worden gehouden alle bedingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taksen of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens overeenkomsten door hem met derden aangegaan, met uitzondering van het ruimen van de grachten en van de niet bevaarbare waterlopen die zich op of langs het verpachte goed bevinden, en van belastingverhoging wegens gebouwen, werken of beplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht.

Art. 21

Indien gedurende de pachtijd een oogst geheel of ten minste voor de helft door toeval verloren gaat, kan de pachter vermindering van de pachtprijs vorderen, tenzij hij door de vorige oogsten schadeloos gesteld is.

Indien hij niet schadeloos gesteld is, kan de schatting van de vermindering eerst geschieden op het einde van de pacht, op welk tijdstip de genoten vruchten van alle pachtijaren met elkaar in vergelijking zullen worden gebracht.

De rechter kan niettemin de pachter voorlopig vrijstellen van de betaling van een gedeelte van de pachtprijs naar mate van het geleden verlies.

Art. 22.

De pachter kan geen vermindering bekomen, wanneer het verlies van de vruchten plaats heeft nadat zij van de grond zijn afgescheiden, tenzij de pacht aan de eigenaar een aandeel in de oogst in natura toekent; in welk geval de eigenaar zijn aandeel in het verlies moet dragen, mits de pachter niet in gebreke was aan de eigenaar zijn aandeel in de oogst of de tegenwaarde ervan te leveren.

De pachter kan evenmin vermindering vorderen, indien de oorzaak van de schade reeds bestond en bekend was toen de pacht werd aangegaan.

Art. 23.

Le preneur peut être chargé par une clause expresse des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel ou gelée.

Il ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

§ 7. — *De l'exploitation du bien loué.*

Art. 24.

Sont réputées inexistantes, toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres louées et quant à la disposition des produits de la ferme.

Ceci s'applique aussi au retournement des prairies existant au moment de l'entrée en jouissance du preneur, sous la double réserve qu'il ne peut plus y être procédé en cas de congé valable notifié au preneur et que le bailleur peut dans le congé exiger que le bien soit rétabli dans son état d'origine à l'expiration du bail.

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

Art. 25.

Le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de faire les constructions, travaux et tous ouvrages nécessaires à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

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.

Art. 26.

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

Lorsque ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur ou, à défaut de ce consentement, avec l'autorisation du juge de paix, le montant de cette indemnité ne pourra être inférieure aux frais que le fermier a supportés, dans la mesure où ils n'ont pas été amortis, cet amortissement étant forfaitairement fixé à quatre pour cent l'an.

A défaut de consentement écrit du bailleur ou d'autorisation du juge de paix, le montant de cette 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 propriétaire.

Art. 23.

De gevolgen van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst, kunnen door een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter gebracht worden.

De gevolgen van het buitengewoon toeval, zoals de verwoestingen van de oorlog of een overstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kunnen niet te zijnen laste gebracht worden.

§ 7. — *Exploitatie van het gepachte goea.*

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.

Dit geldt ook voor het scheuren van de bij de ingenotreding van de pachter bestaande weiden, onder het tweevoudig voorbehoud dat dit niet meer mag gebeuren wanneer aan de pachter geldige opzegging is betekend en dat de verpachter in de opzeggingsbrief kan eisen dat het goed bij het verstrijken van de pacht in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld.

Van waarde zijn echter wel de bedingen van de pacht-overeenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenotreding bevond, alsook de bedingen die het recht van beschikking over de stalmost gedurende de pacht beperken, en de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaren beperken tot ten hoogste de helft.

Art. 25.

Behalve in geval van geldige opzegging heeft de pachter het recht de gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren die noodzakelijk zijn voor de bewoonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed en die stroken met de bestemming ervan.

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

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 die gebouwen en werken zijn uitgevoerd met schriftelijke toestemming van de verpachter of, bij gebreke van die toestemming, 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.

Bij gebreke van schriftelijke toestemming van de verpachter of machtiging van de vrederechter, mag de 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 eigenaar in pacht had.

Art. 27.

Si le bailleur supporte les frais des constructions, travaux et ouvrages effectués avec l'accord du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure convenue entre parties ou fixée par le juge.

Art. 28.

Aucune plantation d'arbres ne peut être faite par le bailleur, exception faite du remplacement d'arbres fruitiers à haute ou à basse tige, du remplacement d'arbres forestiers sur les prairies et des plantations nécessaires à la conservation du bien.

Le preneur ne peut faire de nouvelles plantations qu'avec le consentement écrit du bailleur. Sont néanmoins permises sans le consentement du bailleur, les plantations qui sont nécessaires à la conservation du bien et, sauf en cas de congé valable, les plantations de remplacement d'arbres morts ou abattus, et celles d'arbres fruitiers à basse tige.

En ce qui concerne ces derniers, leur plantation n'est toutefois autorisée que si elle a une étendue d'au moins 50 ares, si elle est attenante à une plantation existante ou à un chemin d'accès permanent et pour autant qu'elle soit courante dans la région et conforme aux données d'une exploitation rationnelle. Sur ce dernier point, le preneur doit obtenir préalablement l'avis favorable du conseiller d'horticulture de la région.

Si une plantation autorisée par écrit par le bailleur ou effectuée régulièrement conformément aux dispositions qui précèdent, a causé une plus-value au bien loué, et si le bail prend fin à l'initiative du bailleur avant que la plantation ait 18 ans, le preneur a droit à une indemnité qui sera égale à cette plus-value; si le bail prend fin à l'initiative du preneur, cette indemnité ne peut pas dépasser le montant des fermages payés au cours des cinq dernières années par le preneur pour la totalité des biens loués par lui du même propriétaire.

Si une telle plantation a causé une moins-value au bien loué, le bailleur a droit, de la part du preneur, à une indemnité qui sera égale à cette moins-value.

Art. 29.

Si le preneur d'un bien rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts.

Les clauses pénales et la condition résolutoire expresse sont de nul effet.

§ 8. — *De la sous-location et de la cession du bail.*

Art. 30.

Par dérogation à l'article 1717 du Code civil et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens

Art. 27.

Indien de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken die met toestemming van de pachter zijn uitgevoerd, kan de pacht prijs worden verhoogd in zodanige mate als door partijen wordt overeengekomen of door de rechter wordt bepaald.

Art. 28.

De verpachter mag geen nieuwe bomen planten, met uitzondering van de vervanging van hoog- of laagstammige fruitbomen, de vervanging van bosbomen in de weiden en de beplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed.

De pachter mag geen nieuwe beplantingen verrichten tenzij met schriftelijke toestemming van de verpachter. Zijn niettemin geoorloofd zonder toestemming van de verpachter, beplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed en behalve in geval van geldige opzegging, beplantingen ter vervanging van dode of gevelde bomen en die van laagstammige fruitbomen.

Wat betreft deze laatste, is de aanplanting ervan evenwel slechts toegelaten indien zij een oppervlakte beslaat van ten minste 50 aren, aan een bestaande aanplanting of een vaste toegangsweg paalt en voor zover zij in de streek gebruikelijk is en beantwoordt aan de eisen van een rationele exploitatie. Wat betreft dit laatste punt moet de pachter vooraf gunstig advies van de tuinbouwkundige van de streek hebben verkregen.

Heeft een beplanting waarvoor de verpachter schriftelijke toestemming heeft gegeven of die regelmatig is verricht overeenkomstig de vorenstaande bepalingen, geleid tot een waardevermeerdering van het gepachte goed en neemt de pacht op initiatief van de verpachter een einde vooraleer de beplanting 18 jaar oud is, dan heeft de pachter recht op een vergoeding gelijk aan die waardevermeerdering; neemt de pacht een einde op initiatief van de pachter dan mag die vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de vijf laatste jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

Heeft zulk een beplanting geleid tot een waardevermindering van het gepachte goed, dan heeft de verpachter recht op een vergoeding van de pachter, gelijk aan die waardevermindering.

Art. 29.

Indien de pachter van een landeigendom dit niet voorziet van de dieren en het gereedschap nodig voor het bedrijf, indien hij met de bebouwing ophoudt, indien hij bij de bebouwing niet als een goed huisvader handelt, indien hij het gepachte voor een ander doel bezigt dan waartoe het bestemd was, of, in het algemeen, indien hij de bepalingen van de pacht niet nakomt, en daardoor schade ontstaat voor de verpachter, kan deze, naar gelang van de omstandigheden, de pacht doen ontbinden.

In geval van ontbinding door de schuld van de pachter, is deze gehouden tot schadevergoeding.

Het straffbeding en de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde zijn zonder waarde.

§ 8. — *Onderpacht en pachtoverdracht.*

Art. 30.

In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en onder voorbehoud van het hierna bepaalde, mag

ruraux ne peut sous-louer en tout ou partie le bien loué ou céder son bail en tout ou partie sans l'autorisation écrite du bailleur.

Ne sont pas considérés comme des sous-locations les échanges portant sur la culture des biens loués, réalisés par les preneurs. Ces échanges n'affectent pas les droits et obligations des preneurs à l'égard de leur bailleur.

Art. 31.

Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, sous-louer la totalité du bien loué à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint.

Art. 32.

Les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, pour leurs rapports entre eux, déterminés par les dispositions de la présente loi, à l'exception toutefois de celles relatives à la durée minimum du bail, la sous-location ne pouvant se prolonger plus longtemps que le bail principal, quelles que soient les conditions dans lesquelles celui-ci a pris fin.

Art. 33.

Le preneur qui reçoit congé pour un bien sous-loué, doit, dans le mois, notifier au sous-locataire copie de la lettre de congé et, à peine de dommages-intérêts, le tenir au courant de la suite qui y est donnée.

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. 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. 35.

Si, dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, le preneur ou ses ayants droit notifient au bailleur la cession que le preneur a faite du bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, en lui indiquant les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires, le bail est, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvelé de plein droit au profit du ou des cessionnaires.

Ce renouvellement a pour effet que toutes autres conditions étant maintenues, une période de première occupation prend cours au bénéfice du ou des cessionnaires, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cédant qui suit la notification; en outre, le cédant est déchargé de toutes obligations résultant du bail nées postérieurement à la notification.

Art. 36.

Le bailleur, auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35, peut faire opposition au renouvelle-

de la pacht van landeigendommen noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven noch zijn pacht geheel of ten dele aan anderen overdragen zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

Ruil met het oog op het betalen van pachtgoederen wordt niet als onderpacht beschouwd. Een dergelijke ruil heeft geen invloed op de rechten en verplichtingen van de pachters ten opzichte van hun verpachter.

Art. 31.

De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, het gehele pachtgoed in onderpacht geven aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot.

Art. 32.

De rechten en verplichtingen die pachter en onderpachter tegenover elkaar hebben, worden geregeld volgens de bepalingen van deze wet, evenwel met uitzondering van de bepalingen betreffende de minimumpachttijd, in deze zin dat de onderpacht niet langer mag duren dan de hoofdpacht, ongeacht onder welke omstandigheden deze laatste een einde heeft genomen.

Art. 33.

De pachter die een opzeggingsbrief ontvangt voor een onderverpacht goed moet binnen een maand aan de onderpachter een afschrift van de opzeggingsbrief betekenen en hem op straffe van schadevergoeding op de hoogte stellen van het gevolg dat eraan gegeven is.

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. 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. 35.

Op voorwaarde dat de pachter of zijn rechtverkrijgenden, binnen drie maanden na de ingenottreding van de overnemer, aan de verpachter kennis geven van pachtoverdracht die de pachter heeft gedaan aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, en hem daarbij de namen, voornamen en het adres van de overnemer of de overnemers medelen, ontstaat, bij gebreke van geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de overnemer of de overnemers.

Die pachtvernieuwing heeft ten gevolge dat, met handhaving van alle andere voorwaarden, ten voordele van de overnemer of overnemers een eerste gebruiksperiode ingaat op de verjaardag van de ingenottreding van de overdrager volgend op de kennisgeving; bovendien is de overdrager ontslagen van alle verplichtingen voortvloeiende uit de pacht die na de kennisgeving zijn ontstaan.

Art. 36.

De verpachter, aan wie binnen de termijn bepaald in artikel 35 kennis is gegeven van een overdracht, kan tegen

ment du bail en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix dans les trois mois de la notification de la cession, à peine de déchéance, en vue d'entendre valider son opposition.

Le juge apprécie si les motifs de l'opposition sont sérieux et fondés et notamment s'il est vraisemblable, eu égard à toutes les circonstances de fait, que le bailleur mette à exécution les intentions éventuellement énoncées comme motifs de l'opposition.

Si l'opposition est admise, le bail n'est pas renouvelé et seule la cession de l'ancien bail produit ses effets.

Art. 37.

Peuvent seuls être admis comme motifs sérieux d'opposition :

1° le fait qu'avant toute notification de la cession le bailleur a donné un congé valable;

2° l'intention du bailleur d'exploiter lui-même, dans un délai inférieur à 5 ans, le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint;

3° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du cessionnaire à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

4° la condamnation du cessionnaire du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux entre le bailleur et son nouveau preneur;

5° le fait que le cessionnaire n'a pas la capacité professionnelle requise ou qu'il ne dispose pas des moyens matériels nécessaires pour une bonne exploitation du bien loué.

§ 9. — Du décès du preneur.

Art. 38.

En cas de décès du preneur d'un bien rural, le bail continue au profit de ses héritiers ou ayants droit, à moins que congé ait été donné par le bailleur ou par les héritiers ou ayants droit dans les conditions déterminées ci-après.

Art. 39.

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

Lorsque le congé est ainsi autorisé, il doit, à peine de déchéance, être signifié aux héritiers ou ayants droit du preneur dans l'année qui suit le décès et il ne produit ses effets qu'à l'expiration des deux ans qui suivent la notification.

Art. 40.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent moyennant préavis de trois mois donné dans l'année du décès, mettre fin au bail.

de pachtvernieuwing opkomen door de vroegere en de nieuwe pachter, op straffe van verval, binnen drie maanden na de kennisgeving van de overdracht voor de vrederechter te dagvaarden ten einde zijn verzet geldig te horen verklaren.

De vrederechter oordeelt of de redenen van verzet ernstig en gegrond zijn, en met name of het voornemen dat de verpachter eventueel te kennen heeft gegeven als reden van zijn verzet, gelet op alle feitelijke omstandigheden, oprecht en waarachtig is.

Wordt het verzet toegelaten, dan wordt de pacht niet vernieuwd en heeft alleen de overdracht van de vroegere pacht gevolg.

Art. 37.

Als ernstige redenen van verzet kunnen uitsluitend worden aanvaard :

1° het feit dat de verpachter vóór de kennisgeving van de overdracht, geldige opzegging heeft gedaan;

2° het voornemen van de verpachter om het verpachte goed binnen een termijn van minder dan 5 jaren, zelf te exploiteren of de exploitatie over te dragen aan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot;

3° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de overnemer tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

4° veroordeling van de overnemer uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen tussen de verpachter en zijn nieuwe pachter onmogelijk kunnen maken;

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

§ 9. — Overlijden van de pachter.

Art. 38.

In geval van overlijden van de pachter van een landeigenom, loopt de pacht door ten voordele van zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden, tenzij de verpachter, zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden opzegging hebben gedaan overeenkomstig de hierna volgende bepalingen.

Art. 39.

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

Is aldus opzegging geoorloofd, dan moet op straffe van verval aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter kennis ervan worden gegeven binnen een jaar na het overlijden en zij heeft haar gevolgen eerst twee jaren na de kennisgeving.

Art. 40.

De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter kunnen de pacht beëindigen mits zij, binnen een jaar na het overlijden, opzegging doen met een termijn van drie maanden.

Art. 41.

Ils peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer.

A défaut d'accord entre eux, chacun des héritiers ou ayants droit peut demander au juge de paix de le désigner pour continuer l'exploitation du bien loué, à charge de payer aux autres héritiers ou ayants droit l'indemnité qui sera fixée dans le jugement.

Lorsque plusieurs intéressés veulent user de ce droit de reprise, la préférence revient par priorité et dans l'ordre :

- a) au conjoint survivant;
- b) à celui que le défunt a désigné;
- c) à celui qui au moment du décès, sans pour autant habiter la ferme, collaborait d'une façon régulière à l'exploitation;
- d) à celui qui est désigné par la majorité des intérêts et à défaut de cette majorité, à celui qui est désigné par le sort.

Si plusieurs héritiers ou ayants droit revendiquent le bénéfice de l'un des alinéas b) ou c), ils pourront faire la reprise conjointement.

Le reprenant ou au moins l'un d'eux en cas de pluralité de reprenants est tenu, sauf motif grave à apprécier par le juge, d'exploiter personnellement le bien faisant l'objet de la reprise pendant 6 ans au moins à dater du jour où le jugement fixant l'indemnité est devenu définitif, sous peine de devoir verser aux autres héritiers et ayants droit, une somme égale à 20 % de cette indemnité.

Art. 42.

Les héritiers et ayants droit sont tenus de notifier au bailleur dans l'année du décès l'accord intervenu entre eux.

Celui qui a été désigné par le juge pour continuer l'exploitation, est tenu de le notifier au bailleur dans les six mois de la date où le jugement le désignant est devenu définitif.

Art. 43.

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

Les effets de ce renouvellement sont ceux prévus à l'alinéa 2 de l'article 35; le bailleur peut y faire opposition dans les conditions fixées aux articles 36 et 37, en citant devant le juge de paix les auteurs de la notification.

Art. 44.

Aussi longtemps qu'aucune notification n'a été donnée, les héritiers et ayants droit sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur.

La notification faite, seuls celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont tenus vis-à-vis du bailleur et solidairement des obligations résultant du bail nées postérieurement à celle-ci.

Art. 41.

Zij kunnen overeenkomen de exploitatie gemeenschappelijk voort te zetten of een of meer hunner daartoe aanstellen.

Bij gebreke van akkoord kan elk van de erfgenamen of rechtverkrijgenden de vrederechter verzoeken hem aan te stellen om de exploitatie van het pachtgoed voort te zetten, onder gehoudenheid om de door het vonnis vastgestelde vergoeding uit te betalen aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden.

Wanneer verscheidene belanghebbenden van dit recht van overneming gebruik wensen te maken, wordt de voorkeur gegeven in de hierna bepaalde orde :

- a) aan de overlevende echtgenoot;
- b) aan hem die de overleden pachter heeft aangewezen;
- c) aan hem die, ten tijde van het overlijden, regelmatig aan de exploitatie deelnam zonder noodzakelijkerwijze in de pachthoeve te verblijven;
- d) aan hem die door de meerderheid van de belangen of, bij gebreke van die meerderheid, door het lot is aangewezen.

Indien verscheidene erfgenamen of rechtverkrijgenden aanspraak maken op het voordeel van een der leden b) of c), kunnen zij de pacht gezamenlijk overnemen.

Behoudens gewichtige redenen ter beoordeling van de rechter, moet de overnemer, of indien er verscheidene overnemers zijn, ten minste een van hen, persoonlijk de exploitatie van het overgenomen pachtgoed voortzetten gedurende ten minste 6 jaar te rekenen van de dag waarop het vonnis, dat de vergoeding vaststelt, definitief is geworden, op straffe van schadevergoeding aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden ten bedrage van 20 % van de hierboven bedoelde vergoeding.

Art. 42.

De erfgenamen en rechtverkrijgenden moeten, binnen een jaar na het overlijden, aan de verpachter kennis geven van het akkoord dat zij hebben gesloten.

Degene onder hen die door de rechter is aangewezen om de exploitatie voort te zetten, moet hiervan aan de verpachter kennis geven binnen zes maanden na de datum waarop het vonnis van aanwijzing definitief is geworden.

Art. 43.

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

Die pachtvernieuwing heeft de gevolgen die bepaald zijn in het tweede lid van artikel 35; de verpachter kan hiertegen opkomen onder de voorwaarden gesteld in de artikelen 36 en 37, door de kennisgevers te dagvaarden voor de vrederechter.

Art. 44.

Zolang de kennisgeving niet is geschied blijven de erfgenamen en rechtverkrijgenden hoofdelijk verbonden jegens de verpachter.

Te rekenen van de kennisgeving zijn alleen diegenen onder hen die de exploitatie voortzetten hoofdelijk gehouden jegens de verpachter tot de verplichtingen voortvloeiende uit de pacht die na de kennisgeving zijn ontstaan.

§ 10. — *Des indemnités
revenant au preneur sortant.*

Art. 45.

1. Indépendamment des indemnités pouvant lui revenir en vertu des articles précédents du chef de constructions, plantations, travaux et ouvrages nouveaux, le fermier sortant doit recevoir du bailleur une indemnité de sortie du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie, du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations aux terres quant à leur état de propriété, aux clôtures, aux rigoles d'écoulement des eaux, aux chemins servant à l'exploitation de la ferme et aux bâtiments et ouvrages d'art afférents à cette exploitation.

2. L'indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures et améliorations est égale à leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination des biens loués, mais elle ne peut dépasser le montant des impenses faites par le fermier.

L'indemnité peut être fixée à forfait pour la mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terrains aient été déclarés tels dans le bail.

Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement, à son entrée, des pailles, engrais, arrière-engrais, prestations ou avantages, il sera établi un compte à la fin du bail et le bailleur ou le preneur devra la valeur de la différence des quantités, calculée au moment de la sortie de ferme.

3. L'indemnité revenant au fermier sortant sera, le cas échéant, compensée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur, du chef des pertes causées par le défaut de propriété ou d'entretien du bien loué ou tous autres manquements à ses obligations.

4. Dans l'appréciation des indemnités revenant au fermier sortant, il est tenu compte des avantages qui lui ont été consentis par le bailleur en considération de l'exécution des travaux, constructions et ouvrages effectués par le preneur.

5. La renonciation à l'indemnité de sortie ne peut résulter que d'un acte authentique postérieur au congé ou d'une déclaration faite devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.

6. Pendant les trois premiers mois de tout bail à ferme, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé. En cas de refus, le juge de paix, par jugement non susceptible d'appel, peut désigner un expert pour y procéder. A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation.

Art. 46.

En plus de l'indemnité de sortie fixée à l'article précédent, une indemnité complémentaire est due au preneur de biens ruraux dont le bail a pris fin à la suite d'un congé motivé

§ 10. — *Vergoedingen toekomende
aan de afgaande pachter.*

Art. 45.

1. Afgezien van de vergoedingen die aan de pachter krachtens de voorgaande artikelen kunnen toekomen uit hoofde van nieuwe gebouwen, beplantingen en werken, moet de afgaande pachter van de verpachter bij het verlaten van het gepachte goed een vergoeding ontvangen voor het stro, de mest en de navette die hij bij zijn vertrek achterlaat, voor de bebouwing die hij bij voorraad heeft gedaan, alsmede voor de verbetering aangebracht aan de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft, aan de afsluitingen, aan de wateraflooppregpels, aan de wegen dienende voor de exploitatie van de hoeve en aan de gebouwen en werken die bij die exploitatie behoren.

2. De vergoeding voor het stro, de mest, de navette, de bij voorraad gedane bebouwing en de verbeteringen is gelijk aan hun waarde bij het einde van de pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed, zonder dat zij het bedrag van de door de pachter gemaakte kosten mag overschrijden.

De vergoeding kan vooruit worden bepaald wat betreft het produktief maken van onbebouwde of braakliggende gronden of van gronden die in slechte staat van bebouwing zijn, mits zij als zodanig in de pacht zijn aangegeven.

Indien de verpachter bewijst dat de pachter bij de ingebruikneming stro, mest, navette of andere verstrekingen of voordelen kosteloos ontvangen heeft, zal, bij het eindigen van de pacht, een rekening worden opgemaakt en de verpachter of de pachter zal de waarde van het verschil tussen de hoeveelheden verschuldigd zijn, berekend op het ogenblik dat de pachter het goed verlaat.

3. De aan de afgaande pachter toekomende vergoeding zal in voorkomend geval bij vergelijking vereffend worden, ten belope van het bedrag van zijn schuld jegens de verpachter, uit hoofde van elk verlies veroorzaakt door gebrek aan zuiverheid of aan onderhoud van het verpachte goed of door elke andere tekortkoming aan zijn verplichtingen.

4. Bij de bepaling van de vergoeding waarop de afgaande pachter recht heeft, wordt rekening gehouden met de voordelen die de verpachter hem heeft toegestaan met het oog op de gebouwen die hij heeft opgetrokken en de werken die hij heeft uitgevoerd.

5. Afstand van de vergoeding bij het verlaten van het gepachte goed kan slechts blijken uit een authentieke akte of uit een verklaring afgelegd voor de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.

6. Gedurende de eerste drie maanden van elke pacht kan de ene partij de andere verplichten een omstandige plaatsbeschrijving te laten opmaken. In geval van weigering kan de vrederechter, bij een vonnis dat niet vatbaar is voor hoger beroep, een deskundige aanstellen om die op te maken. Bij gebreke van een plaatsbeschrijving wordt de pachter, behoudens tegenbewijs, geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat.

Art. 46.

Naast de in het vorige artikel bepaalde vergoeding bij het verlaten van het gepachte goed, is een bijkomende vergoeding verschuldigd aan de pachter van landeigendommen

par l'affectation comme terrain à bâtir, par l'affectation industrielle ou par l'affectation à des fins d'utilité publique donnée au bien loué.

Cependant, cette indemnité n'est pas due s'il s'agit de terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devraient être considérés comme terrains devant recevoir une des affectations prévues à l'alinéa précédent, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail.

Cette indemnité est calculée en tenant compte notamment de la perte professionnelle en cheptel et en matériel, eu égard à la superficie des terrains soustraits à leur destination agricole, de la perte de jouissance pendant le nombre d'années restant à courir avant l'expiration du bail, et de la perte pour dépréciation des constructions et terrains restants.

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité et en attendant sa fixation par justice, le preneur doit recevoir du bailleur, avant de quitter les lieux, une indemnité provisionnelle égale au montant des années de fermage restant à courir avant l'expiration du bail, sans qu'il y ait lieu de tenir compte d'un nombre d'années de fermage inférieur à quatre et supérieur à huit.

§ 11. — *De la vente du bien loué
et du droit de préemption du preneur.*

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 qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles ci-après déterminées.

Art. 48.

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. Cette notification vaut offre de vente.

Si le preneur accepte l'offre, il doit notifier son acceptation au propriétaire dans les trente jours de la notification visée au premier alinéa, auquel cas, conformément à l'article 1583, la vente est parfaite entre parties dès que l'acceptation du preneur est arrivée à la connaissance du propriétaire.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le susdit délai, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord du preneur.

Après un délai de trois ans à dater de l'offre, le bien ne peut être vendu de gré à gré, même dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, sans qu'une nouvelle offre soit faite au preneur.

L'officier instrumentant qui passe un acte de vente de gré à gré à une personne autre que le preneur est tenu de notifier à celui-ci le prix et les conditions de la vente, dans le mois de l'enregistrement.

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 quinze jours à l'avance.

wiens pacht een einde heeft genomen ten gevolge van een opzegging op grond van de aanwending van het gepachte goed als bouwgrond, de aanwending ervan voor industriële doeleinden of te algemene nutte.

Deze vergoeding is evenwel niet verschuldigd indien het gronden betreft die gezien hun ligging op het ogenblik van de pachtovereenkomst, moesten worden beschouwd als gronden waaraan één van de in het vorige lid bedoelde toepassingen zou worden gegeven, mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst.

Die vergoeding wordt berekend met inachtneming onder meer van het bedrijfsverlies aan dieren en materieel, gelet op de oppervlakte van de gronden die aan de landbouw worden onttrokken, van de genotsderving gedurende de jaren vóór het verstrijken van de pacht, en van het verlies wegens waardevermindering van de overblijvende gebouwen en gronden.

Bij gebreke van overeenstemming over het bedrag van die vergoeding moet de pachter, in afwachting van de gerechtelijke vaststelling ervan, vóór de ontruiming van de plaatsen, van de verpachter een provisionele vergoeding ontvangen, gelijk aan het bedrag van het aantal jaren pacht voor het verstrijken van de pachtovereenkomst, met dien verstande evenwel dat niet minder dan vier en niet meer dan acht jaren pacht in aanmerking kunnen komen.

§ 11. — *Verkoop van het gepachte goed
en recht van voorkoop van de pachter.*

Art. 47.

Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of voor zijn afstammelingen die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen, overeenkomstig de hierna bepaalde regels.

Art. 48.

1. De eigenaar mag het goed slechts uit de hand verkopen aan iemand anders dan de pachter nadat hij aan deze 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. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

Aanvaardt de pachter het aanbod, dan moet hij daarvan aan de eigenaar kennis geven binnen dertig dagen na de kennisgeving bepaald in het eerste lid, in welk geval de verkoop overeenkomstig artikel 1583 tussen partijen voltrokken is, zodra de aanvaarding van de pachter ter kennis is gekomen van de eigenaar.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de pachter.

Na verloop van een termijn van drie jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden bepaald in het vorige lid, zonder dat aan de pachter een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte heeft verleden van verkoop uit de hand aan iemand anders dan de pachter, moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de pachter kennis geven binnen een maand na de registratie.

2. Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste vijftien dagen te voren aan de pachter kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.

L'officier instrumentant est tenu de demander publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si le preneur ou son mandataire désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. En cas de refus, d'absence ou de silence du preneur, la vente se poursuit.

En cas de revente par suite de surenchère, la même notification doit être faite au preneur huit jours à l'avance et la même question doit être posée publiquement au preneur à la séance de surenchère.

Art. 49.

1. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée aux 1 et 2 de l'article 48 doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Le droit de préemption peut, de l'accord écrit de tous les copreneurs-exploitants, être exercé par un ou plusieurs d'entre eux; leur désaccord, absence ou silence vaut refus de l'offre.

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou 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.

2. Si le bien loué appartient en copropriété à plusieurs personnes, la notification prévue au 1 de l'article 48, n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les copropriétaires.

Art. 50.

Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, le droit de préemption s'applique à cette partie.

Lorsque le bien loué ne constitue qu'une partie de la propriété mise en vente, le droit de préemption s'applique au bien loué et le propriétaire est tenu de faire une offre distincte pour ce bien.

En cas de vente publique, cette partie de la propriété devra être mise aux enchères séparément et éventuellement adjugée de même.

Ces dispositions ne portent pas préjudice à la faculté prévue en faveur du propriétaire par l'article 52, 9°.

Art. 51

En cas de vente faite en méconnaissance des droits de préemption du preneur, celui-ci peut exiger soit d'être subrogé à l'acquéreur, soit de recevoir du vendeur versement d'une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente.

Dans le premier cas, l'action doit être intentée à la fois au vendeur et au premier acquéreur et la demande n'est reçue qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription de l'acte incriminé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui ainsi que les frais de l'acte. Il n'est tenu que des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges, consenties par l'acquéreur que pour autant

De instrumenterende ambtenaar is gehouden, bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de vraag te stellen of de pachter of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de pachter, wordt de verkoop voortgezet.

In geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, moet dezelfde kennisgeving acht dagen te voren aan de pachter worden gedaan en dezelfde vraag in het openbaar aan de pachter worden gesteld bij de zitting van herverkoop.

Art. 49.

1. Indien het goed door verscheidene pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, moet de in artikel 48, 1 en 2, bedoelde kennisgeving aan alle exploitanten van het goed gedaan worden. Het recht van voorkoop kan met schriftelijke instemming van alle medepachters-exploitanten worden uitgeoefend door één of meer van hen; hun onenigheid, afwezigheid of stilzwijgen geldt als weigering van het aanbod.

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

2. Indien het gepachte goed aan verscheidene personen in medeïgendom toebehoort, is de in artikel 48, 1, bedoelde kennisgeving alleen geldig, indien alle medeëigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend.

Art. 50.

Wanneer het te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gepachte goed, is het recht van voorkoop van toepassing op dit deel.

Wanneer het gepachte goed slechts een deel is van het te koop gestelde eigendom, is het recht van voorkoop van toepassing op het gepachte goed en is de eigenaar gehouden voor dit goed een afzonderlijk aanbod te doen.

Bij openbare verkoop moet dit deel van het eigendom afzonderlijk geveild en eventueel afzonderlijk toegewezen worden.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het bij artikel 52, 9°, ten gunste van de eigenaar ingestelde recht.

Art. 51.

In geval van verkoop met miskenning van de rechten van voorkoop van de pachter heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 % van de verkoopprijs.

In het eerste geval moet de vordering gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld en is de eis slechts ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald, alsmede de kosten van de akte. Hij is slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de

que ces dernières aient fait l'objet d'inscription ou de transcription avant l'inscription de sa demande.

L'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent en cas de vente publique par trois mois à dater de l'adjudication et, en cas de vente de gré à gré, par trois mois à dater de la notification de cette vente au preneur, si une telle notification a eu lieu, et sans cela par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

En accueillant la demande de subrogation, le juge renvoie les parties pour la passation de l'acte devant le notaire choisi par elles ou devant un notaire nommé d'office, si les parties ne s'accordent pas sur le choix. Les frais de l'acte sont à charge du subrogé.

Art. 52.

Le preneur ne jouit pas du droit de préemption :

1° si le bien n'est pas exploité par lui personnellement, son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint;

2° en cas de vente du bien au conjoint, aux descendants ou enfants adoptifs, ou à ceux du conjoint du propriétaire ou d'un des copropriétaires, achetant pour leur propre compte.

Cette dernière exception n'est pas applicable lorsque le preneur est lui-même le conjoint, un descendant ou enfant adoptif du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou du conjoint du propriétaire ou d'un des copropriétaires;

3° en cas de vente du bien à une administration publique, à un établissement public ou à un établissement d'utilité publique, lorsque le bien est acquis en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général;

4° lorsque le prix de vente est stipulé en tout ou en majeure partie sous la forme d'une rente viagère;

5° en cas de vente à un copropriétaire d'une quote-part dans la propriété du bien loué;

6° lorsque le bien loué fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine antérieure à la conclusion du bail, pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire;

7° s'il a donné congé;

8° dans les cas prévus aux articles 6, 1° et 2° et 14, alinéa 2;

9° lorsque le propriétaire obtient du juge de paix l'autorisation de vendre le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé. Le juge n'accorde cette autorisation que si le propriétaire a des motifs sérieux pour écarter le preneur. Il statue, les parties entendues ou dûment appelées. Pour apprécier le caractère sérieux des motifs invoqués, le juge s'inspire notamment des dispositions de l'article 7 relatives aux motifs des congés.

Art. 53.

Est réputée inexistante, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit de préemption. Toutefois, lorsque le bail est en cours, le preneur peut renoncer à ce droit de la manière prévue à l'article 14, alinéa 2.

lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

De vordering tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop door verloop van drie maanden te rekenen van de datum van de toewijzing, en bij verkoop uit de hand, door verloop van drie maanden te rekenen van de datum van de toewijzing, en bij verkoop aan de pachter, indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

Ingeval hij de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, verwijst de rechter de partijen voor het verlijden van de akten naar de door hen gekozen notaris of naar een ambts-halve aangewezen notaris, indien partijen het niet eens zijn over de keuze. De kosten van de akte komen ten laste van de indeplaatsgestelde.

Art. 52.

De pachter heeft geen recht van verkoop :

1° indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen, of die van zijn echtgenoot;

2° in geval van verkoop van het goed aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen of die van de echtgenoot van de eigenaar of een der medeëigenaars, die voor eigen rekening kopen;

Deze uitzondering is niet van toepassing wanneer de pachter zelf de echtgenoot, een afstammeling of aangenomen kind van de eigenaar of een der medeëigenaars of van de echtgenoot van de eigenaar of een der medeëigenaars is;

3° in geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur, aan een openbare instelling of aan een instelling van openbaar nut, wanneer het goed wordt verkocht om te algemenen nutte te worden aangewend;

4° wanneer de verkoopprijs geheel of voor het grootste deel in de vorm van een lijfrente wordt bedongen;

5° in geval van verkoop aan een medeëigenaar van een aandeel in de eigendom van het gepachte goed;

6° wanneer het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening had gekregen vóór het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard voor degene aan wie zij gedaan is;

7° indien hij opzegging heeft gedaan;

8° in de gevallen bedoeld in artikel 6, 1° en 2° en 14, tweede lid;

9° wanneer de eigenaar van de vrederechter machtiging verkrijgt het goed te verkopen, zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend. De rechter verleent deze machtiging slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Hij doet uitspraak na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangevoerde redenen te beoordelen, laat de rechter zich onder meer leiden door de bepalingen van artikel 7 betreffende de redenen van opzegging.

Art. 53.

Als niet bestaande wordt beschouwd elke overeenkomst waarbij de pachter vooraf, geheel of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop. Gedurende de pacht kan de pachter evenwel van dit recht afstand doen op de wijze bepaald in artikel 14, tweede lid.

Art. 54.

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

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité 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. 55.

Les droits du preneur qui n'a pas fait usage de son droit de préemption ne sont en rien affectés par la vente du bien loué.

§ 12. — Dispositions générales.

Art. 56.

Sont réputées inexistantes toutes conventions par lesquelles le preneur, d'une manière expresse ou tacite, renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 1720, alinéa 2, 1721, 1722 et 1755, ainsi que tous usages contraires à ces dispositions.

C'est aussi le cas pour les droits à lui conférés par les articles 3 à 15, 17, 19 à 21, 23 à 28, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 43, 45 à 51, 55.

En ce qui concerne l'article 1722 et l'article 21 de cette section, ne sont réputées inexistantes que les conventions, dispositions et clauses, pour autant qu'il s'agisse de cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 23 de cette section.

Art. 57.

Les congés, oppositions ou notifications prévus aux articles 11, 12, 14, al. 1^{er}, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 et 49 doivent, à peine d'inexistence, être signifiés par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

Art. 58.

La date pour laquelle congé a été donné par application des articles 11, 14, al. 1^{er}, 38, 39 ou 40 est, le cas échéant, retardée de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou à défaut par l'usage des lieux.

Art. 2.

A. Les modifications suivantes sont apportées aux dispositions de la section première du chapitre II du titre VIII du livre III traitant « des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux », telle qu'elle a été modifiée par les lois du 7 mars 1929 et du 7 juillet 1951 :

1° au début des articles 1714, 1715, 1716, 1717, 1742, 1743 et 1748 sont ajoutés les mots :

« Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme. »

Art. 54.

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

Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper 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. 55.

De verkoop van het pachtgoed laat de rechten van de pachter, die geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht van voorkoop, onverkort bestaan.

§ 12. — Algemene bepalingen.

Art. 56.

Voor niet bestaande worden gehouden alle overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend, geheel of gedeeltelijk afstand doet van de rechten die de artikelen 1720, lid 2, 1721, 1722 en 1755 hem verlenen en alle gebruiken in strijd met die bepalingen.

Dit is ook het geval wat betreft de rechten die de artikelen 3 tot 15, 17, 19 tot 21, 23 tot 28, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 43, 45 tot 51, 55 hem verlenen.

Wat betreft artikel 1722 en artikel 21 van deze afdeling, worden slechts geacht niet te bestaan de overeenkomsten, bepalingen en bedingen voor zover het gaat om een buitengewoon toeval in de zin van artikel 23 van deze afdeling.

Art. 57.

Opzegging, verzet of kennisgeving bepaald in de artikelen 11, 12, 14, eerste lid, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 en 49, moet op straffe van onbestaanbaarheid, betekend worden bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Art. 58.

De datum waartegen opzegging is gedaan met toepassing van de artikelen 11, 14, eerste lid, 38, 39 of 40, wordt in voorkomend geval derwijze verschoven dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik.

Art. 2.

A. De volgende wijzigingen worden aangebracht in de bepalingen van de eerste afdeling van hoofdstuk II, titel VIII, boek III van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de « Regels die aan de huur van huizen en aan die van landeigendommen gemeen zijn », zoals die afdeling gewijzigd is bij de wetten van 7 maart 1929 en 7 juli 1951 :

1° voor de tekst van de artikelen 1714, 1715, 1716, 1717, 1742, 1743 en 1748 wordt ingelast wat volgt :

« Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht. »

2° Sont supprimés : l'article 1716bis, les deux derniers alinéas de l'article 1717, les six derniers alinéas de l'article 1742 et les cinq derniers alinéas de l'article 1748.

B. Sont abrogées :

— la loi du 7 mai 1929 régissant la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes et aux établissements publics;

— la loi du 26 juillet 1952 limitant les fermages et abrogeant les arrêtés ministériels des 30 mai 1945 et 30 novembre 1946, modifiée par la loi du 20 janvier 1961.

Art. 3.

Dispositions transitoires.

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

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

2° l'entrée en vigueur de la présente loi ne fait pas obstacle à ce que celui qui a acquis un bien loué depuis moins de trois mois et se trouve dans les autres conditions requises par l'article 1748, alinéa 2 du Code civil pour qu'il puisse donner congé au preneur, use de cette faculté; de même, le bailleur qui s'est réservé dans le bail, comme prévu à l'article 1774, § 2, II, du Code civil, la faculté de mettre fin au bail à d'autres époques que celles admises par les dispositions nouvelles de la présente loi, peut user de cette faculté pendant les trois mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi; toutefois, les dispositions nouvelles relatives à la durée et aux modalités de congé sont dans les deux cas applicables;

3° le preneur qui a cédé son bail moins de trois ans avant l'entrée en vigueur de la présente loi à ses descendants, enfants adoptifs, ou à ceux de son conjoint, peut dans les trois mois qui suivent cette entrée en vigueur effectuer la notification prévue à l'article 35. En cas de décès du preneur, la notification peut être faite par les ayants droit.

Bruxelles, le 8 avril 1965.

Le Président du Sénat,

2° Opgeheven worden artikel 1716bis, de twee laatste leden van artikel 1717, de zes laatste leden van artikel 1742 en de vijf laatste leden van artikel 1748.

B. Opgeheven worden :

— de wet van 7 mei 1929 op de verhuur van de landeigendommen van de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen;

— de wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pacht-prijzen en tot intrekking van de ministeriële besluiten van 30 mei 1945 en 30 november 1946, gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961.

Art. 3.

Overgangsbepalingen.

De nieuwe regels betreffende de pacht in het bijzonder, vervat in deze wet, zijn van toepassing op alle pachten die bij haar inwerkingtreding lopen of verlengd zijn, onder voorbehoud van hetgeen volgt :

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

2° van het recht van opzegging mag, niettegenstaande de inwerkingtreding van deze wet, gebruik maken hij die een verpacht goed sedert minder dan drie maanden heeft verkregen en voldoet aan de overige voorwaarden, waaronder hij overeenkomstig artikel 1748, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, opzegging mag doen aan de pachter; evenzo mag de verpachter die zich, zoals bepaald in artikel 1774, § 2, II van het Burgerlijk Wetboek, in de pacht-overeenkomst het recht heeft voorbehouden om de pacht te beëindigen op een ander tijdstip dan door de nieuwe bepalingen van deze wet is gesteld, van die bevoegdheid gebruik maken binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet; in beide gevallen zijn de nieuwe bepalingen betreffende de termijnen en de modaliteiten van opzegging evenwel van toepassing;

3° de pachter die minder dan drie jaar vóór de inwerkingtreding van deze wet zijn pacht heeft overgedragen aan zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot mag de bij artikel 35 bedoelde kennisgeving doen binnen drie maanden na die inwerkingtreding. In geval van overlijden van de pachter, mag de kennisgeving worden gedaan door zijn rechtverkrijgenden.

Brussel, 8 april 1965.

De Voorzitter van de Senaat,

P. STRUYE.

Les Secrétaires,

De Secretarissen,

A. DEMARNEFFE,
A. LACROIX.