

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1987-1988****3 NOVEMBRE 1987****Projet de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme****RAPPORT**

**FAIT AU NOM DES COMMISSIONS REUNIES
AGRICULTURE ET CLASSES MOYENNES
ET JUSTICE
PAR M. VAN NEVEL**

Les Commissions réunies de l'agriculture et des Classes moyennes, d'une part, et de la Justice, d'autre part, ont consacré trois réunions à la discussion du projet de loi et aux textes tels qu'ils ont été proposés par le Groupe de travail, composé de membres de ces deux Commissions.

Ce Groupe de travail a procédé à un examen préparatoire approfondi des textes transmis par la Chambre des Représentants. Ces travaux ont fait l'objet d'un rapport, dans lequel figurent non seulement les discussions, mais aussi le

Ont participé aux travaux de la Commission :

Commission de l'Agriculture et des Classes moyennes :

1. Membres effectifs : MM. Sondag, président; Bataille, De Cooman, Eicher, J. Gillet, Knuts, Matthys, Nicolas, Ottenbourg, Smeers, Van den Broeck, Vandermarliere, V. Van Eetvelt et Van Nevel, rapporteur.

2. Membres suppléants : MM. Cooreman, de Clippele, de Wasseige, Gijs, Minet, Vanhaverbeke, Vervaeke et Willemsens.

Commission de la Justice :

1. Membres effectifs : MM. Lallemand, président; J. A. Bosmans, Cerexhe, Collignon, Cooreman, de Clippele, Mme Delruelle-Ghobert, MM. Didden, Henrion, Mme Herman-Michielsens, MM. Minet, Remacle, Mme Staels-Dompas, MM. Van In, Van Rompaey, Weckx et Willemsens.

2. Membres suppléants : MM. Anthuenis, Gijs, J. Gillet, Hazette, Sondag, J. Van Eetvelt et Van Nevel, rapporteur.

R. A 13263

Voir :

Documents du Sénat :

586 (1986-1987) : N° 1.

N° 2 : Rapport du Groupe de travail.

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1987-1988****3 NOVEMBER 1987****Ontwerp van wet tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving****VERSLAG**

**NAMENS DE VERENIGDE COMMISSIES
LANDBOUW EN MIDDENSTAND
EN JUSTITIE UITGEBRACHT
DOOR DE HEER VAN NEVEL**

De Verenigde Commissies voor de Landbouw en de Middenstand en voor de Justitie hebben drie vergaderingen gewijd aan de bespreking van het ontwerp van wet en de teksten zoals die werden voorgesteld door de Werkgroep samengesteld uit leden van die twee Commissies.

Deze Werkgroep heeft een grondig voorbereidend onderzoek gewijd aan de teksten die door de Kamer van Volksvertegenwoordigers werden overgezonden. Van deze werkzaamheden werd een verslag opgesteld waarin niet enkel de

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Commissie voor Landbouw en Middenstand :

1. Vaste leden : de heren Sondag, voorzitter; Bataille, De Cooman, Eicher, J. Gillet, Knuts, Matthys, Nicolas, Ottenbourg, Smeers, Van den Broeck, Vandermarliere, V. Van Eetvelt en Van Nevel, rapporteur.

2. Plaatsvervangers : de heren Cooreman, de Clippele, de Wasseige, Gijs, Minet, Vanhaverbeke, Vervaeke en Willemsens.

Commissie voor de Justitie :

1. Vaste leden : de heren Lallemand, voorzitter; J. A. Bosmans, Cerexhe, Collignon, Cooreman, de Clippele, mevr. Delruelle-Ghobert, de heren Didden, Henrion, mevr. Herman-Michielsens, de heren Minet, Remacle, mevr. Staels-Dompas, de heren Van In, Van Rompaey, Weckx en Willemsens.

2. Plaatsvervangers : de heren Anthuenis, Gijs, J. Gillet, Hazette, Sondag, J. Van Eetvelt en Van Nevel, rapporteur.

R. A 13263

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

586 (1986-1987) : N° 1.

N° 2 : Verslag van de Werkgroep.

texte des articles issus des débats au sein du Groupe de travail (Voir Doc. 586-2, 1986-1987).

Les Commissions réunies se sont largement référées à ce rapport. Pour la bonne compréhension des travaux des Commissions, il importera de s'y référer.

De cette manière, les travaux des Commissions réunies ont été largement facilités.

On a tout d'abord pu prendre pour base de discussion les textes des articles tels qu'ils avaient été proposés par le Groupe de travail; il s'agit des textes sur lesquels les Commissions réunies ont voté. En outre, l'attention a pu être attirée sur les articles ou parties d'articles qui avaient fait l'objet de réserves de la part d'un ou de plusieurs membres du Groupe de travail. Enfin, les discussions ont porté essentiellement, d'une part, sur les amendements antérieurs que les membres avaient maintenus et, d'autre part, sur une série de nouveaux amendements et améliorations de forme qui avaient été soumis aux Commissions réunies.

Au début de la discussion, un membre demande quelle valeur et quelle signification il faut attribuer au rapport du Groupe de travail. Il estime qu'il s'agit d'une question d'autant plus pertinente que, contre tout usage, le rapport a été assorti d'annexes émanant essentiellement de deux groupes de pression, à savoir une note de la Fédération royale des notaires de Belgique et une note du Syndicat national des propriétaires, alors que le point de vue des preneurs de baux à ferme est peu mentionné.

En réponse à cette question, il est rappelé que trois organisations, à savoir la Fédération royale des notaires de Belgique, le Syndicat national des propriétaires et le Conseil national de l'agriculture, ont demandé à être entendues par le Groupe de travail, ce qui fut fait le 5 décembre 1986. Les annexes ne font que reproduire le contenu des notes fournies par ces organisations, qui en restent maîtresses, et ces points de vue n'ont pour la Commission qu'une valeur d'information.

Il est exact que les preneurs de baux à ferme n'ont pas été entendus séparément, mais le secteur agricole a fait connaître son point de vue par l'intermédiaire du Conseil supérieur de l'agriculture qui est l'émanation des chambres provinciales d'agriculture et qui représente ainsi l'ensemble des partenaires intéressés y compris les preneurs.

Ces textes sont joints à titre de documentation au rapport du Groupe de travail.

Article 1^{er}

Un membre demande quelle est la portée exacte des dispositions de l'article 1^{er}, 2^o, où il est question de l'usufruit.

besprekingen zijn opgenomen, maar eveneens de tekst van de artikelen die het resultaat zijn van de debatten in de Werkgroep (Zie Gedr. St. 1986-1987, nr. 586-2).

De Verenigde Commissies hebben zich grotendeels laten leiden door dat verslag. Voor een goed begrip van de werkzaamheden van de Commissies wordt dan ook naar dat verslag verwezen.

De werkzaamheden van de Verenigde Commissies werden daardoor in belangrijke mate vergemakkelijkt.

Vooreerst konden de teksten van de artikelen, zoals zij door de Werkgroep waren voorgesteld, als grondslag worden genomen voor de besprekingen; het zijn deze teksten waarover de Verenigde Commissies hebben gestemd. Vervolgens kon de aandacht worden gevestigd op die artikelen of onderdelen van artikelen waarvoor een of meer leden van de Werkgroep een voorbehoud hadden geformuleerd. Ten slotte werden de besprekingen toegespitst enerzijds op de reeds eerder ingediende amendementen die door de leden werden gehandhaafd, anderzijds op enkele nieuwe amendementen en tekstverbeteringen die aan de Verenigde Commissies werden voorgelegd.

Bij de aanvang van de besprekingen wenst een lid de waarde en de betekenis te kennen die aan het verslag van de Werkgroep moet worden gehecht. Deze vraag is volgens het lid des te pertinenter omdat, tegen alle gebruiken in, aan het verslag bijvoegsels zijn toegevoegd hoofdzakelijk uitgaande van twee pressiegroepen, nl. een nota van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen en een nota van het Algemeen Eigenaarssyndicaat, terwijl het standpunt van de pachters niet is terug te vinden.

In antwoord hierop wordt eraan herinnerd dat drie organisaties nl. de Koninklijke Federatie van Belgische notarissen, het Algemeen Eigenaarssyndicaat en de Nationale Landbouwwraad de Werkgroep erom verzocht hadden te worden gehoord, hetgeen is gebeurd op 5 december 1986. De bijlagen geven enkel de inhoud weer van de nota's opgesteld door deze organisaties die daarover meester zijn en t.a.v. de Commissie slechts als informatie gelden.

Het is juist dat de pachters afzonderlijk niet werden gehoord doch de landbouwsector heeft via de Hoge Landbouwwraad haar standpunt medegedeeld. Deze Raad is een afspiegeling van de provinciale landbouwkamers en vertegenwoordigt dus alle betrokkenen, met inbegrip van de pachters.

Deze teksten werden als documentatie toegevoegd aan het verslag van de Werkgroep dat trouwens op 5 juni 1987 eenparig werd goedgekeurd.

Artikel 1

Een lid vraagt naar de juiste toedracht van het bepaalde in artikel 1, 2^o, waar gehandeld wordt over het vruchtgebruik.

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle qu'un des abus consiste à conclure un bail sous couvert d'usufruit et, ainsi, à contourner la loi.

C'est la raison pour laquelle il est prévu qu'est considérée comme bail l'occupation de biens immeubles « au moyen de la constitution d'usufruit entre vifs par la volonté de l'homme et pour une durée déterminée ».

Il y a lieu d'attirer l'attention sur le fait que seul l'usufruit constitué aux conditions susindiquées tombe sous l'application de la loi sur le bail à ferme. L'usufruit établi par la loi et le bail consenti par un usufruitier ne sont pas visés par cette disposition.

L'article 1^{er} est adopté par 24 voix et 1 abstention.

Article 2

Cet article est adopté à l'unanimité des 27 membres présents.

Article 3

Plusieurs membres déposent l'amendement suivant :

« Remplacer l'alinéa 2 de l'article 3, 1^o, par le texte suivant :

« A défaut de pareil écrit, celui qui exploite un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence du bail et de ses conditions par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. En outre, il a la faculté de prouver l'existence du bail en produisant une preuve d'offre personnelle de paiement du fermage, conformément à l'article 23, alinéa 3, et contre laquelle le bailleur n'a pas réagi dans un délai de six mois, prenant cours au moment de l'offre, par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent. Cette offre de paiement, sur laquelle le terme « bail » figure expressément avec mention de l'année à laquelle le paiement se rapporte, doit être accompagnée d'une lettre recommandée à la poste dans laquelle mention est faite de l'existence d'un bail ainsi que de l'année et de la parcelle concernées par le paiement; la lettre doit également indiquer expressément que le paiement vaut preuve de l'existence d'un bail, sauf si le propriétaire réagit dans un délai de six mois à partir du jour du paiement par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent. »

En voici la justification :

« Il est indiqué que l'offre de paiement soit accompagnée d'une lettre recommandée afin que le propriétaire sache clairement qu'ainsi l'existence d'un bail à ferme est prouvée s'il ne réagit pas. »

On ajoute que le texte proposé par le Groupe de travail est assez vague et peut donc donner lieu à plusieurs interprétations. L'amendement est inspiré par un souci de sécurité juridique.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat een van de misbruiken erin bestaat onder het mom van een vruchtgebruik een verdoken pachtovereenkomst te sluiten en aldus de wet te omzeilen.

Om die reden wordt bepaald dat als pacht wordt beschouwd het in gebruik nemen van onroerende goederen « door middel van de vestiging van vruchtgebruik onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde duur ».

De aandacht moet er worden op gevestigd dat enkel het vruchtgebruik afgesloten onder bovenvermelde omstandigheden onder de toepassing van de pachtwet valt. Een vruchtgebruik dat door de wet wordt gevestigd en een pachtovereenkomst toegestaan door een vruchtgebruiker worden door deze bepaling niet bedoeld.

Artikel 1 wordt aangenomen met 24 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 2

Dit artikel wordt aangenomen met eenparigheid van de 27 aanwezige leden.

Artikel 3

Enkele leden dienen het volgende amendement in :

« Het tweede lid van article 3, 1^o, wordt vervangen door de volgende tekst :

« Bij ontstentenis van een dergelijk geschrift, kan degene die een landeigendom exploiteert het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. Daarenboven kan hij het bewijs leveren van het bestaan van een pacht door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling, verricht overeenkomstig artikel 23, derde lid, en waartegen de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter binnen zes maanden na het aanbod. Dit aanbod van betaling, waarop uitdrukkelijk het woord « pacht » voorkomt met vermelding van het jaar waarop de betaling betrekking heeft, dient te gebeuren gelijktijdig met een kennisgeving bij ter post aangetekende brief waarin melding wordt gemaakt van het bestaan van een pachtovereenkomst evenals van het jaar en het perceel waarvoor de betaling geldt; tevens dient uitdrukkelijk bepaald te worden dat de betaling geldt als bewijs van een pacht, tenzij de verpachter binnen zes maanden na de dag van de betaling reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Het is aangewezen om het aanbod van betaling te laten vergezellen van een aangetekend schrijven zodat de eigenaar duidelijk verwittigd is dat het bestaan van de pacht bewezen is wanneer hij niet reageert. »

Hieraan wordt toegevoegd dat de tekst die door de Werkgroep wordt voorgesteld, vrij vaag is en aanleiding kan geven tot meerdere interpretaties. Het amendement is ingegeven door de zorg om de rechtszekerheid.

La procédure proposée par l'amendement est double; d'abord une offre de paiement par virement ou versement postal ou bancaire, puis une lettre recommandée distincte de l'offre de paiement.

Un membre souligne que l'offre de paiement ne tiendra lieu de preuve que si la mention « bail » y figure, ainsi que celle de l'année à laquelle le paiement se rapporte.

Un autre membre rappelle que le texte de cet article, tel qu'il est proposé par la Chambre des Représentants, introduit une nouvelle notion juridique, qui était inconnue jusqu'à présent dans cette législation, à savoir l'offre de paiement.

Celui qui, à défaut de convention écrite, fait une offre de paiement, se considère comme preneur. En vertu du même texte proposé par la Chambre des Représentants, le bailleur peut réagir dans les six mois.

A un moment donné, il a été proposé de compléter la disposition relative à l'offre de paiement par les mots « à peine de nullité ».

Cette idée n'a finalement pas été retenue, parce que l'absence du mot « bail » n'entraîne pas pour autant la nullité du titre engendré par l'offre, mais signifie uniquement qu'il ne peut tenir lieu de preuve. En outre, l'insertion d'une nullité serait contraire au 2° de l'article 3, qui prévoit que s'il existe un écrit autrement formulé, celui qui exploite un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail.

Suit une discussion sur la portée de l'obligation en vertu de laquelle l'offre de paiement doit se faire en même temps qu'une notification par lettre recommandée à la poste.

Un membre met en garde contre une trop grande rigueur en la matière; il ne serait pas raisonnable d'exiger que la lettre recommandée soit envoyée le même jour et à la même heure que l'offre de paiement.

Afin de concilier la sécurité juridique et une certaine souplesse, il est proposé de prévoir que la lettre recommandée doit être envoyée dans les quinze jours.

A l'issue de cette discussion, l'amendement proposé, est modifié comme suit :

« Remplacer l'alinéa deux de l'article 3, 1°, par le texte suivant :

« A défaut de pareil écrit, celui qui exploite un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence du bail et de ses conditions par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

En outre, il a la faculté de prouver l'existence du bail en produisant une preuve d'offre personnelle de paiement du fermage, conformément à l'article 23, alinéa trois, contre

De in het amendement voorgestelde procedure is dubbel; vooreerst een aanbod van betaling door overschrijving of storting via de post of de bank, vervolgens een aangetekend schrijven dat los staat van het aanbod van betaling.

Een lid onderstreept dat het aanbod van betaling slechts als bewijs zal gelden indien de vermelding « pacht » en de vermelding van het jaar waarop de betaling betrekking heeft, daarop voorkomen.

Een ander lid herineert eraan dat de tekst van dit artikel, zoals het door de Kamer van Volksvertegenwoordigers wordt voorgesteld, een nieuw rechtsbegrip inlast dat tot op heden in deze wetgeving onbekend was, nl. het aanbod van betaling.

Degene die, bij afwezigheid van een geschreven overeenkomst, een aanbod van betaling doet, beschouwt zich als pachter. Krachtens dezelfde door de Kamer van Volksvertegenwoordigers voorgestelde tekst, kan de verpachter daarop binnen zes maanden reageren.

Op een gegeven ogenblik werd voorgesteld de bepaling betreffende het aanbod van betaling te laten gepaard gaan met de woorden « op straffe van nietigheid ».

Deze idee werd tenslotte niet aangehouden omdat door het ontbreken van het woord « pacht » de titel die door het aanbod ontstaat daarom nog niet nietig is, doch enkel betekent dat het niet als bewijs kan gelden. Bovendien zou de inlassing van een nietigheid in strijd zijn met het 2° van artikel 3, waarin is bepaald dat, ingeval er een naar de vorm andersluidend geschrift is, degene die een landeigendom exploiteert, het bewijs kan leveren van het bestaan van een pacht.

Vervolgens ontstaat er een discussie over de draagwijdte van de verplichting dat het aanbod van betaling gelijktijdig dient te gebeuren met een kennisgeving bij ter post aangetekend schrijven.

Een lid waarschuwt tegen een al te grote gestrengheid ter zake; het zou niet redelijk zijn dat het aangetekend schrijven dezelfde dag en hetzelfde uur moet worden verzonden als het aanbod van betaling.

Ten einde de rechtszekerheid gepaard te laten gaan met een zekere soepelheid, wordt voorgesteld te bepalen dat het aangetekend schrijven dient te worden verzonden binnen 15 dagen.

Na deze bespreking wordt het voorgesteld amendement als volgt gewijzigd :

« Het tweede lid van artikel 3, 1°, wordt vervangen door de volgende tekst :

« Bij ontstentenis van een dergelijk geschrift, kan degene die een landeigendom exploiteert het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen, met ingebrip van getuigen en vermoedens.

Daarenboven kan hij het bewijs leveren van het bestaan van een pacht door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling, verricht overeenkomstig artikel 23,

laquelle le bailleur n'a pas réagi dans un délai de six mois, prenant cours au moment de l'offre, par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent.

Cette offre de paiement mentionnera expressément le terme « bail » et l'année à laquelle le paiement se rapporte.

Elle doit être confirmée dans les quinze jours par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste dans laquelle mention est faite de l'existence d'un bail ainsi que de l'année et de la parcelle concernées par le paiement.

La lettre doit également indiquer expressément que le paiement vaut preuve de l'existence d'un bail, sauf si le propriétaire réagit dans un délai de six mois à partir du jour du paiement par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent. »

L'amendement ainsi modifié est adopté à l'unanimité des 27 membres présents.

L'article 3 ainsi amendé est adopté à l'unanimité des 28 membres présents.

Article 4

Cet article est adopté par 23 voix et 2 abstentions.

Article 5

En ce qui concerne la réserve faite au cours de la discussion au sein du Groupe de travail et relative à l'extension du droit de congé aux parents au quatrième degré, elle n'est plus exprimée.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Compléter l'article par un 11°, rédigé comme suit :

« 11° Lorsque l'exploitation de l'entreprise agricole dans laquelle les biens ruraux en question sont exploités, constitue une partie non prépondérante de l'activité professionnelle du preneur. »

Il est justifié comme suit :

« A l'article 11 de ce projet de loi, on prévoit à l'article 12, paragraphe 6, de la loi que le bailleur ne peut donner congé pour exploitation personnelle que s'il consacre à cette exploitation agricole une partie prépondérante de son activité professionnelle.

Si ce principe est admis, il est logique et équitable que ce principe soit appliqué aux deux parties contractantes. »

Le représentant du Secrétaire d'Etat constate qu'une certaine confusion apparaît quant à la comparabilité des droits du preneur et de ceux du propriétaire. Le texte auquel se réfère l'amendement n'est applicable que s'il s'agit d'un preneur qui est lui-même agriculteur à titre principal. Si l'agriculture ne constitue pas une partie prépondérante de l'activité professionnelle du preneur, il n'y a pas d'obligation d'exercer

derde lid, en waartegen de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter binnen zes maanden na het aanbod.

Dit aanbod van betaling vermeldt uitdrukkelijk het woord « pacht » en het jaar waarop de betaling betrekking heeft.

Het moet binnen de vijftien dagen worden bevestigd met een ter post aangetekende brief waarin het bestaan van een pacht wordt vermeld, evenals het jaar en het perceel waarop de betaling betrekking heeft.

De brief moet eveneens uitdrukkelijk vermelden dat de betaling geldt als bewijs van een pacht, tenzij de verpachter binnen zes maanden na de dag van de betaling reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter. »

Het amendement wordt aangenomen met eenparigheid van de 27 aanwezige leden.

Artikel 3, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met eenparigheid van de 28 aanwezige leden.

Artikel 4

Dit artikel wordt aangenomen met 23 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 5

In verband met het tijdens de bespreking in de Werkgroep gemaakte voorbehoud met betrekking tot de uitbreiding van het opzeggingsrecht tot de familieleden in de vierde graad, wordt niet langer aangedrongen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« Dit artikel aan te vullen met een 11°, luidende :

« 11° Het feit dat de exploitatie van het landbouwbedrijf waarin de bedoelde landeigendommen worden geëxploiteerd, niet een overwegend deel van de beroepsactiviteit van de pachter uitmaakt. »

Verantwoording

« Volgens artikel 11 van het ontwerp bepaalt artikel 12, § 6, van de wet dat de verpachter geen opzegging kan doen voor persoonlijke exploitatie dan indien hij aan dat landbouwbedrijf een overwegend gedeelte van zijn beroepsactiviteit besteedt.

Als dat beginsel aanvaard wordt, is het logisch en billijk dat het op de twee contracterende partijen wordt toegepast. »

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris stelt vast dat er een zekere verwarring ontstaat wat de vergelijkbaarheid betreft tussen de rechten van de pachter en die van de eigenaar. De tekst waarnaar in het amendement wordt verwezen is slechts van toepassing wanneer het gaat om een pachter die zelf hoofdzakelijk landbouwer is. Wanneer het gaat om een landbouwer die het beroep slechts voor een deel

cette profession à titre principal. Ces éléments figurent déjà dans le texte actuel.

Après cette explication, l'intervenant retire son amendement.

L'article 5 est adopté par 26 voix et 1 abstention.

Article 6

Un commissaire déclare qu'il maintient l'amendement qu'il avait déposé lors de la discussion du projet au sein du Groupe de travail (p. 40 du rapport y afférent).

Cet amendement est le suivant :

« Au § 2, quatrième alinéa, de l'article 8 proposé par cet article, remplacer les mots « la sous-location et la cession de bail sont possibles » par les mots « la cession de bail est possible », et supprimer la référence à l'article 34. »

Il est justifié comme suit :

« La sous-location est le plus souvent un moyen de contourner la loi sur le bail à ferme. En raison de l'instauration du bail de carrière, cet article permet même de légaliser la sous-location, c'est-à-dire le contournement de la loi sur le bail à ferme, pour une durée supérieure à une période de bail normale, ce qui a pour effet d'accroître encore les risques. »

L'un des auteurs de cet amendement considère qu'un bail de 27 ans doit pouvoir prendre fin automatiquement à son expiration.

Force est de constater qu'il existe une différence entre les exploitations situées en Flandre et en Wallonie, surtout en ce qui concerne la succession par les enfants, que l'on rencontre plus souvent en Flandre.

C'est la raison pour laquelle il faut tendre à une plus grande sécurité juridique.

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que ce problème a déjà été amplement discuté à la Chambre et dans le groupe de travail. L'on avait abouti à la conclusion suivante : il faut maintenir la sous-location, parce qu'elle est utile dans certains cas, et plus précisément dans certaines situations familiales ou certaines conditions de transmission de l'exploitation.

Un membre déclare que la souplesse introduite par la sous-location doit être maintenue, parce qu'elle joue tant en faveur du propriétaire que du preneur, étant entendu que la durée de la sous-location ne peut pas dépasser celle du bail.

L'amendement est rejeté par 19 voix contre 2 et 5 abstentions.

Un autre membre demande quelle est la portée des mots « périodes successives de bail ». Est-il exact que, si un bail est contracté pour 18 ans, cette période soit considérée comme une première période d'occupation ?

uitoefent, bestaat de verplichting niet om het beroep in hoofdzaak uit te oefenen. Deze elementen bevinden zich thans reeds in de tekst.

Na deze verklaring trekt het lid zijn amendement in.

Artikel 5 wordt aangenomen met 26 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 6

Een lid verklaart het amendement te handhaven dat het tijdens de bespreking van het ontwerp in de Werkgroep (blz. 40 van het desbetreffende verslag) had ingediend.

Dit amendement luidt als volgt :

« In § 2, vierde lid, van artikel 8, zoals voorgesteld door dit artikel, de woorden « Onderpacht en pachtoverdracht zijn mogelijk » te vervangen door de woorden « Pachtoverdracht is mogelijk » en de verwijzing naar artikel 34 te doen vervallen. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Onderpacht is veelal een middel om de pachtwet te omzeilen. In dit artikel wordt, omwille van het invoeren van de loopbaanpacht, het zelfs mogelijk gemaakt onderpacht of pachtwetomzeiling voor een duur langer dan een gewone pachtperiode te legaliseren. Aldus worden de risico's nog groter. »

Een van de indieners van dit amendement is van mening dat een pacht van 27 jaar automatisch moet kunnen worden beëindigd op het einde van de pacht.

Er moet worden vastgesteld dat er een verschil is tussen de exploitaties gelegen in Vlaanderen en Wallonië en vooral wat betreft de opvolging door de kinderen, die meer in Vlaanderen voorkomt.

Daarom moet worden gestreefd naar meer rechtszekerheid.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat dit probleem reeds uitvoerig werd besproken in de Kamer en in de Werkgroep. Men was tot de conclusie gekomen dat de onderpacht moet worden gehandhaafd omdat hij in sommige gevallen nuttig is, meer bepaald bij sommige familietoestanden of toestanden van overgang van het bedrijf.

Een lid verklaart dat de soepelheid die de onderpacht betekent, behouden moet blijven omdat zulks in het voordeel is zowel van de eigenaar als van de pachter, met dien verstande dat de duur van de onderpacht de duur van de pacht niet mag overschrijden.

Het amendement wordt verworpen met 19 stemmen tegen 2, bij 5 onthoudingen.

Een ander lid vraagt naar de draagwijdte van de woorden « opeenvolgende pachtperiodes ». Is het zo dat, zo er een pacht is afgesloten voor 18 jaar, deze periode als eerste pachtperiode wordt beschouwd ?

L'exactitude de cette interprétation est confirmée; elle prévaut depuis la loi de 1969 et a d'ailleurs déjà été confirmée par la Cour de cassation.

Le législateur de 1969 a expressément prévu la possibilité de fixer une période de bail dépassant la période traditionnelle de neuf ans; cette possibilité ressortit à la liberté contractuelle des parties.

Un membre reprend un amendement qui avait déjà été déposé et discuté antérieurement (cf. p. 41 du rapport du Groupe de travail).

Le texte de cet amendement est le suivant :

« Remplacer l'alinéa 2 par :

« A défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration, par périodes successives de 9 ans. Si le bail a été consenti pour une durée d'au moins 18 ans, la période subséquente de 9 ans sera considérée comme une 3^e période d'occupation au cours de laquelle il pourra être fait application de l'article 8. »

Il est justifié comme suit :

« Certains propriétaires consentent des baux de 18 ans. Ils assurent ainsi pour les locataires une plus grande stabilité.

Il ne serait pas normal de pénaliser ces propriétaires en considérant cette durée de 18 ans comme une première période d'occupation. Il faut considérer la période subséquente comme une troisième période d'occupation au cours de laquelle le bailleur pourra, pour occupation personnelle, mettre fin au bail. »

Cet amendement est rejeté par 19 voix contre 2 et 6 abstentions.

L'article 6 est adopté par 23 voix et 3 abstentions.

Article 7

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« Dans le dernier alinéa, les mots « à l'exception du 2^o et du 5^o » sont remplacés par « à l'exception du 2^o, du 5^o et du 7^o. »

La justification fournie est la suivante :

« Il n'est pas acceptable qu'un renon de la part de l'exploitant d'une grande entreprise agricole (article 12, 7^o, de la loi) puisse être invalidé dans la situation prévue à l'article 7 (article 8bis de la loi), à savoir un fermier pensionné sans successeurs. »

Un membre explique à cet égard que l'amendement vise à permettre la reprise du bien, même pour une superficie supérieure à la superficie maximale, lorsque le preneur n'a pas de successeur au moment où il atteint l'âge de la pension. Dans ce cas, la limite maximale n'est pas appliquée.

Deze interpretatie wordt bevestigd; zij geldt reeds sinds de wet van 1969 en is trouwens door het Hof van Cassatie bevestigd.

De wetgever van 1969 heeft uitdrukkelijk de mogelijkheid ingevoerd om een pachtperiode af te sluiten die langer is dan de traditionele 9 jaar; zulks hoort thuis in de contractuele vrijheid van de partijen.

Een lid herneemt een amendement dat reeds eerder was ingediend en besproken (zie blz. 41 van het verslag van de Werkgroep).

Het luidt als volgt :

« Het tweede lid te vervangen als volgt :

« Wordt geen geldige opzegging gedaan, dan wordt de pacht bij het einde van rechtswege verlengd met opeenvolgende pachtperiodes van 9 jaar. Wordt de pacht toegestaan voor een tijd van ten minste 18 jaar, dan wordt de daaropvolgende pachtperiode van 9 jaar beschouwd als een derde gebruiksperiode tijdens welke artikel 8 kan worden toegepast. »

Het wordt als volgt verantwoord :

« Sommige eigenaars staan een pacht van 18 jaar toe. Zij bieden de huurders aldus een grotere stabiliteit.

Het zou niet logisch zijn deze eigenaars te bestraffen door deze pachtperiode van 18 jaar te beschouwen als een eerste gebruiksperiode. De daaropvolgende gebruiksperiode moet worden beschouwd als een derde gebruiksperiode tijdens welke de verpachter een einde kan maken aan de pacht om het pachtgoed zelf te gebruiken. »

Dit amendement wordt verworpen met 19 stemmen tegen 2, bij 6 onthoudingen.

Artikel 6 wordt aangenomen met 23 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Artikel 7

Een lid dient het volgende amendement in :

« In het laatste lid worden de woorden « met uitzondering van het 2^o en het 5^o » vervangen door « met uitzondering van het 2^o, het 5^o en het 7^o. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Het is niet verantwoord dat een opzegging verhinderd zou kunnen worden door de exploitant van een groot landbouwbedrijf (artikel 12, 7^o, van de wet) wanneer de situatie van artikel 7 (artikel 8bis van de wet) zich voordoet, nl. een gepensioneerd pachter zonder opvolgers. »

Een lid licht hierbij toe dat het amendement tot doel heeft de mogelijkheid te geven om het goed terug te nemen, zelfs boven de maximum oppervlakte, indien er geen opvolger is van de zijde van de pachter wanneer hij de pensioenleeftijd bereikt. In dit geval wordt geen toepassing gemaakt van de maximumgrens.

Par conséquent, il y a lieu de remplacer, dans le texte, les mots « et 13 » par les mots « et de l'article 13 ».

L'amendement est adopté par 24 voix et 2 abstentions.

L'article 7 ainsi amendé et amélioré du point de vue rédactionnel est adopté par 23 voix et 2 abstentions.

Article 8

Un membre déclare qu'il maintient un amendement qui avait été déposé au sein du Groupe de travail (cf. p. 49 du rapport du Groupe de travail);

Le texte de cet amendement est le suivant :

« Remplacer le troisième alinéa de l'article 9 proposé par cet article, par ce qui suit :

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

— soit être porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme qui lui a été délivré par une école d'agriculture ou d'horticulture agréée par l'Etat, et pouvoir fournir la preuve de trois ans au moins de stage à part entière dans une exploitation agricole;

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

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

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

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

La justification fournie est la suivante :

« L'amendement vise à rendre plus strictes les conditions que doivent remplir les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer l'exploitation.

En ce qui concerne la notion de compétence professionnelle, une période de trois ans de stage, d'une part, ou une période de trois ans au moins de participation effective à une exploitation agricole, d'autre part, est plus réaliste qu'un an de stage ou de participation effective.

Par ailleurs, la notion de stage ne peut être confondue avec celle dont il est question dans l'enseignement postsecondaire. Il s'agit en effet, dans ce dernier cas, d'un stage payé par le Ministère de l'Agriculture. »

In de tekst moeten dientengevolge de woorden « en 13 » vervangen worden door de woorden « en van artikel 13 ».

Het amendement wordt aangenomen met 24 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 7, aldus geamendeerd en na redactionele verbetering, wordt aangenomen met 23 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 8

Een lid verklaart een amendement te handhaven dat in de Werkgroep werd ingediend (zie blz. 48-49 van het verslag van de Werkgroep);

Het luidt als volgt :

« Het derde lid van artikel 9, zoals voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

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

— ofwel houder zijn van een getuigschrift of diploma afgegeven door een door de Staat erkende landbouw- of tuinbouwschool en het bewijs kunnen leveren van minstens drie jaar volwaardige stage op een landbouwbedrijf;

— ofwel landbouwexploitant zijn of het geweest zijn in de voorbije periode van vijf jaar gedurende ten minste drie jaar;

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

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

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

Verantwoording

« Het amendement beoogt een verstrenging van de voorwaarden die vervuld moeten worden door degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen.

Een periode van drie jaar stage, enerzijds, of een periode van ten minste drie jaar effectieve deelname in een landbouwexploitatie, anderzijds, is in verband met de notie beroepsbekwaamheid realistischer dan één jaar stage of effectieve deelname.

Het begrip stage mag trouwens niet verward worden met het begrip dat vermeld is bij het naschools onderwijs. Daar gaat het immers om betaalde stage door het Ministerie van Landbouw. »

A propos de la partie de l'amendement où il est proposé que les écoles d'agriculture et d'horticulture soient au moins agréées, un des auteurs rappelle qu'il y a des écoles pour lesquelles les subsides ne sont accordés qu'en fonction du nombre d'élèves. Il faut donc que l'établissement soit agréé et, en outre, l'intéressé doit avoir participé pendant trois ans au moins à une exploitation agricole.

Le représentant du Secrétaire d'Etat fait remarquer qu'il existe en réalité une série d'agriculteurs qui ont le certificat sans avoir toutefois le diplôme complet d'une école d'agriculture ou d'horticulture. L'amendement risque d'exclure toute une série de cas. Ces certificats sont d'ailleurs clairement définis et font partie d'un système qui est suffisamment connu.

Le Groupe de travail a d'ailleurs voulu assouplir un certain nombre de règles établies par la Chambre des Représentants.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

Plusieurs membres déposent l'amendement suivant :

« Remplacer le dernier alinéa par le texte suivant :

« Les personnes morales dont il est question au présent article doivent être constituées conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous la forme d'une société de personnes ou d'une société d'une personne à responsabilité limitée. En outre, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent fournir un travail réel dans le cadre de l'entreprise agricole. »

Il est justifié comme suit :

Le but de l'amendement est de tenir compte de la nouvelle législation sur les sociétés unipersonnelles, qui doivent être traitées d'une façon identique aux sociétés de personnes. »

L'amendement est adopté par 21 voix contre 3 et 1 abstention.

L'article 8 amendé est adopté par 21 voix contre 4 et 1 abstention.

Article 9

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Remplacer le deuxième alinéa par le texte suivant :

« La plantation de sapins de Noël au cours des neuf années qui suivent le départ du preneur, ne constitue pas une exploitation personnelle sauf si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà une exploitation horticole et que le juge de paix accorde dispense de cette interdiction après avis de l'ingénieur agronome de l'Etat de la région. »

Il est justifié comme suit :

« L'interdiction absolue de planter des sapins de Noël au cours des neuf années qui suivent le départ du preneur (pour exploitation personnelle) peut se révéler excessivement rigide.

In verband met het onderdeel van het amendement waarin voorgesteld wordt dat de land- en tuinbouwscholen minstens zouden dienen te worden erkend, herinnert een van de indieners eraan dat er scholen zijn waarbij de toelagen enkel worden toegekend volgens het aantal leerlingen. Dus moet de instelling worden erkend en bovendien dient de betrokkene gedurende ten minste drie jaar aan een landbouwexploitatie te hebben deelgenomen.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris merkt op dat er in de werkelijkheid een reeks landbouwers bestaat die wel het certificaat hebben, maar geen volledig diploma van een landbouw- of tuinbouwschool. Het gevaar bestaat dat het amendement een reeks gevallen zou uitsluiten. Deze certificaten zijn trouwens duidelijk omschreven en horen thuis in een systeem dat voldoende bekend is.

De Werkgroep heeft trouwens bepaalde regels door de Kamer van Volksvertegenwoordigers vastgesteld, willen versoepelen.

Het amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Enkele leden dienen het volgend amendement in :

« Het laatste lid te vervangen door de volgende tekst :

« De rechtspersonen bedoeld in dit artikel moeten opgericht zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwenvennootschap of in de vorm van een personenvennootschap of een eenpersoonsvennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Daarenboven moeten degenen die als bestuurder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, daadwerkelijke arbeid verrichten op het landbouwbedrijf. »

Het wordt verantwoord als volgt :

De bedoeling van het amendement is rekening te houden met de nieuwe wetgeving op de eenpersoonsvennootschap, die op dezelfde voet dient te worden behandeld als de personenvennootschappen. »

Het amendement wordt aangenomen met 21 tegen 3 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 8, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 21 stemmen tegen 4, bij 1 onthouding.

Artikel 9

Een lid dient het volgend amendement in :

« Het tweede lid te vervangen door de volgende tekst :

« De aanplanting met kerstbomen binnen negen jaar na het vertrek van de pachter is geen persoonlijke exploitatie, tenzij de genohebber van de terugneming reeds een tuinbouwbedrijf exploiteert en de vrederechter vrijstelling van dit verbod verleent na het advies te hebben ingewonnen van de rijkslandbouwkundig ingenieur van de streek. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Het is mogelijk dat het absolute verbod om kerstbomen te planten binnen negen jaar na het vertrek van de pachter (voor persoonlijke exploitatie) al te stringent zal blijken.

L'amendement proposé rejoint, pour l'essentiel, la préoccupation de la Chambre et du Groupe de travail du Sénat.

Il en atténue cependant la rigueur en permettant au juge de paix de déroger à l'interdiction absolue, mais après avis de l'ingénieur agronome de l'Etat de la région. Le juge de paix ne peut accorder dispense qu'en faveur d'un horticulteur professionnel déjà établi et connu comme tel.

Cette procédure constitue une garantie formelle à l'égard de l'intérêt de l'activité agricole apprécié dans le contexte régional ou local. Il s'impose, en effet, de vérifier s'il s'agit d'une véritable exploitation personnelle et non d'un abus de reprise pour contourner la législation sur le bail à ferme. »

L'amendement est adopté par 22 voix contre 2.

L'article 9 ainsi amendé est adopté par 24 voix contre 2.

Article 10

L'article est adopté à l'unanimité des 25 membres présents.

Article 11

Deux membres déclarent qu'ils maintiennent les amendements qui avaient déjà été déposés et examinés au cours de la discussion au sein du Groupe de travail (pp. 60 et suivantes du rapport du Groupe de travail).

Le premier amendement est rédigé comme suit :

« Remplacer le point 6, deuxième alinéa, de l'article 12 proposé par cet article, par ce qui suit :

« En outre, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si la profession exercée à titre principal par le futur exploitant consiste à exploiter l'entreprise dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, à la condition que le preneur lui-même exerce la profession agricole à titre principal. Par profession principale au sens du présent article, on entend que le preneur, ou le futur exploitant, retire, ou retirera, au moins 50 p.c. de son revenu professionnel de l'exploitation dont font partie les biens ruraux et qu'il y consacre, ou consacrerait, au moins 50 p.c. de son temps de travail. Lorsque tant le preneur que le futur exploitant remplissent les deux conditions susmentionnées, le juge statue en équité, compte tenu de la situation familiale, sociale et économique du preneur et du futur exploitant, ainsi que de la répercussion des superficies auxquelles le congé se rapporte sur la viabilité et l'exploitation rationnelle des entreprises respectives. Si aucun des deux ne remplit les conditions susmentionnées, rien ne s'oppose à la validation du congé. »

Het voorgestelde amendement beantwoordt op de belangrijkste punten aan de bedoelingen van de Kamer en de Werkgroep van de Senaat.

Het is echter minder streng omdat het de vrederechter in staat stelt af te wijken van het absoluut verbod, na het advies te hebben ingewonnen van de rijkslandbouwkundig ingenieur van de streek. De vrederechter kan slechts vrijstelling verlenen aan een reeds gevestigde beroepstuinbouwer die als dusdanig bekend is.

Deze procedure is een formele waarborg ter bescherming van de regionale of plaatselijke landbouwbelangen. Het is inderdaad noodzakelijk dat wordt nagegaan of het om een echte persoonlijke exploitatie gaat en niet om een bedrieglijke terugneming waarbij de pachtwetgeving wordt omzeild. »

Het amendement wordt aangenomen met 22 stemmen tegen 2.

Artikel 9, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 24 tegen 2 stemmen.

Artikel 10

Het artikel wordt aangenomen met eenparigheid van de 25 aanwezige leden.

Artikel 11

Twee leden verklaren hun amendementen te handhaven die zij reeds tijdens de bespreking in de Werkgroep hadden ingediend en die op dat ogenblik werden besproken (blz. 60 e.v. van het verslag van de Werkgroep).

Het eerste amendement luidt als volgt :

« Cijfer 6, tweede lid, van artikel 12, zoals voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

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

La justification fournie est la suivante :

« La disposition susvisée est la plus importante de l'article 12. Elle comporte deux innovations :

1) un agriculteur (preneur) qui exerce la profession agricole à titre principal ne peut recevoir congé que d'un propriétaire exerçant lui-même la profession agricole à titre principal.

Cette condition se traduit par des chiffres. La notion d'« activité principale » implique que le preneur ou la personne en faveur de laquelle le congé sera donné retire ou retirera de l'exploitation au moins 50 p.c. de son revenu professionnel et qu'elle consacre ou consacrera au moins 50 p.c. de son temps de travail à ladite exploitation.

2) lorsque tant le preneur que le futur exploitant remplissent les deux conditions susmentionnées, le juge statue en équité compte tenu de la situation familiale, sociale et économique du preneur et de la future situation économique du preneur et du futur exploitant, ainsi que de la répercussion des superficies auxquelles le congé se rapporte sur la viabilité et l'exploitation rationnelle des entreprises respectives.

La sécurité juridique des parties est ainsi garantie et l'on évite une modification de la destination des terres cultivables.

Il y a donc trois éléments qui entrent en ligne de compte :

- la réalité des motifs du congé;
- la règle de l'activité principale;
- la règle de l'équité.

En ce qui concerne l'avant-dernière ligne de l'amendement, il y a lieu de remarquer qu'il faut éviter que :

- a) la viabilité des exploitations agricoles concernées ne soit menacée;
- b) les exploitations de tiers ne soient défavorisées par de trop grandes concentrations. »

Cet amendement est rejeté par 20 voix contre 1 et 4 abstentions.

Le deuxième amendement est rédigé comme suit :

« Remplacer le deuxième alinéa du point 6 de l'article 12 proposé par cet article, par ce qui suit :

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

Justification

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

Het wordt verantwoordt als volgt :

« Voormelde bepaling is de belangrijkste van artikel 12. Zij bevat twee nieuwigheden :

1) een landbouwer (pachter) die zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan slechts zijn opzegging krijgen van een eigenaar die zelf zijn hoofdberoep in de landbouw heeft.

Die vereiste wordt in cijfers vertaald. Onder « hoofdactiviteit » wordt verstaan dat de pachter of de persoon in wiens voordeel de opzegging gebeurt, ten minste 50 pct. van zijn of haar beroepsinkomen verwerft of zal verwerven uit de exploitatie en ten minste 50 pct. van zijn of haar arbeidstijd aan die exploitatie besteedt of zal besteden.

2) wanneer zowel de pachter als de aanstaande exploitant de beide voornoemde voorwaarden vervullen, oordeelt de rechter naar billijkheid rekening houdend met de familiale, sociale en economische toestand van de pachter en van de aanstaande economische toestand van de pachter en van de aanstaande exploitant, met de weerslag van de opgezegde oppervlakte op de leefbaarheid en de rationele exploitatie van de respectieve bedrijven.

Aldus blijft de rechtszekerheid van de partijen gewaarborgd en vermijdt men dat de bestemming van de landbouwgronden wordt gewijzigd.

Er spelen derhalve drie elementen mee :

- de realiteit van de motieven van de opzegging;
- de regel van de hoofdactiviteit;
- de regel van de billijkheid.

In verband met de voorlaatste regel van het amendement dient te worden opgemerkt dat men moet vermijden dat :

- a) de leefbaarheid van de betrokken landbouwbedrijven in gevaar wordt gebracht;
- b) de bedrijven van derden worden benadeeld door te grote concentraties. »

Dit amendement wordt verworpen met 20 stemmen tegen 1, bij 4 onthoudingen.

Het tweede amendement luidt als volgt :

« In artikel 12, zoals voorgesteld door dit artikel, het tweede lid van nr. 6 te doen luiden als volgt :

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

Verantwoording

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

à cette profession et en tirer une partie essentielle de ses revenus. »

L'amendement est rejeté par 18 voix contre 1 et 5 abstentions.

L'article 11 est adopté par 24 voix et 2 abstentions.

Article 12

L'article est adopté par 24 voix contre 1.

Article 13

Un membre suggère d'ajouter au texte les mots « selon la procédure prévue à l'article 3 ». Cet ajout assure la concordance avec l'article 3.

Il lui est répondu que cet ajout est inutile puisque la loi constitue un tout.

En outre, il y a une nette différence entre l'article 13 et l'article 3. L'article 3 traite de la preuve du bail, tandis que l'article 13 traite de la preuve du prix du bail.

Le préopinant déclare prendre note de ce que l'article 3 ne traite que du paiement du prix de bail et il retire sa proposition.

L'article 13 est adopté à l'unanimité des 25 membres présents.

Article 14

L'article est adopté à l'unanimité des 23 membres présents.

Article 15

L'article est adopté à l'unanimité des 26 membres présents.

Articles 16 et 17

Ces articles sont adoptés à l'unanimité des 27 membres présents.

Article 18

Un membre reprend un amendement qui a déjà été déposé et discuté en Groupe de travail (p. 75 du rapport du Groupe de travail).

Cet amendement est libellé comme suit :

« Remplacer cet article par ce qui suit :

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

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

het beroep moeten besteden en er een overwegend deel van de inkomsten uit verwerven. »

Het amendement wordt verworpen met 18 stemmen tegen 1, bij 5 onthoudingen.

Artikel 11 wordt aangenomen mer 24 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 12

Het artikel wordt aangenomen met 24 stemmen tegen 1.

Artikel 13

Een lid suggereert aan de tekst de woorden toe te voegen « volgens de procedure bepaald in artikel 3 ». Deze toevoeging zorgt voor de overeenstemming met artikel 3.

Hierop wordt geantwoord dat deze toevoeging nutteloos is, vermits de wet een geheel uitmaakt.

Bovendien is er een duidelijk verschil tussen artikel 13 en artikel 3. Artikel 3 handelt over het bewijs van de pacht, terwijl artikel 23 handelt over het bewijs van de pacht prijs.

Dit lid verklaart er nota van te nemen dat artikel 3 enkel handelt over de betaling van de pacht prijs en het trekt zijn voorstel in.

Artikel 13 wordt aangenomen met eenparigheid van de 25 aanwezige leden.

Artikel 14

Het artikel wordt aangenomen met eenparigheid van de 23 aanwezige leden.

Artikel 15

Het artikel wordt aangenomen met eenparigheid van de 26 aanwezige leden.

Artikelen 16 en 17

De artikelen worden aangenomen bij eenparigheid van de 27 aanwezige leden.

Artikel 18

Een lid herneemt een amendement dat reeds in de Werkgroep werd ingediend en besproken (blz. 75 van het verslag van de Werkgroep).

Dit amendement luidt als volgt :

Dit artikel te vervangen als volgt :

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

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

ruraux peut céder son bail en tout ou en partie moyennant l'autorisation écrite du bailleur. Le preneur ne peut toutefois, sous quelque forme que ce soit, sous-louer en tout ou en partie le bien loué. »

Il est justifié en ces termes :

« On recourt trop souvent à la sous-location dans le but de disposer d'un moyen pour résilier le bail. Toutes les dispositions de la loi sur le bail à ferme qui contiennent des garanties en faveur du preneur peuvent être rendues inopérantes lorsque le bien est sous-loué. Ainsi suffirait-il, pour expulser le sous-locataire, que le preneur principal et le propriétaire conviennent de mettre fin au bail.

Le danger est en effet réel que l'on recoure à cette formule juridique pour mettre fin avant terme au bail en cours, il faudrait au moins stipuler que la sous-location vaut pour toute la durée du bail.

Les relations entre les personnes qui sont effectivement parties au bail doivent être privilégiées et les intermédiaires doivent être exclus.

Nous ajoutons qu'il faut également veiller à éviter les abus consistant à demander un fermage supérieur à celui qui est en vigueur.

Tant que la sous-location est autorisée, avec l'accord écrit du bailleur ou non, les preneurs (qui ne sont pas des juristes) continuent à s'intéresser à la sous-location autorisée verbalement par le bailleur. Dans une telle situation, le sous-locataire ne dispose d'aucune sécurité pour ce qui est de la poursuite de son activité. Il y a suffisamment de cas connus dans lesquels le preneur est, par exemple, un paysan âgé, alors que le véritable usager est un sous-locataire. »

L'amendement est rejeté par 22 voix contre 1 et 6 abstentions.

L'article 18 est adopté par 26 voix et 3 abstentions.

Article 19

L'amendement suivant a été déposé au sein du Groupe de travail (cf. p. 77 du rapport du Groupe de travail). Il concerne également l'interdiction de conclure une sous-location, c'est-à-dire une question qui a déjà été examinée.

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

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

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

Par dérogation à l'article 30, le preneur peut, en outre, moyennant l'autorisation du bailleur ou du juge de paix, céder l'intégralité du bail à des candidats preneurs répondant

de pachter van landeigendommen de pacht geheel of ten dele aan anderen overdragen, mits schriftelijke toestemming van de verpachter. De pachter mag evenwel onder geen enkele vorm het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Er wordt al te vaak overgegaan tot onderverpachting om een middel in handen te hebben om de pacht te verbreken. Alle regels van de pachtwet die voor de pachter waarborgen inhouden, kunnen worden tenietgedaan wanneer het goed in onderpacht wordt gegeven. Zo zou het volstaan dat de hoofdpachter zich verstaat met de eigenaar om een einde te maken aan de pachtovereenkomst en zodoende de onderpachter eruit te zetten.

Het gevaar is immers reëel dat deze juridische formule aangewend wordt om de lopende pachtovereenkomst voortijdig te beëindigen. Men zou op zijn minst moeten bedingen dat de onderpacht geldt voor de volledige pachtduur.

De betrekkingen tussen degenen die werkelijk bij de pachtovereenkomst betrokken zijn, moeten worden bevoordeeld en tussenpersonen moeten worden geweerd.

Wij voegen daar nog aan toe dat ook moet worden gewaakt voor misbruiken die erin bestaan dat een hogere pacht gevraagd wordt dan die welke in voege is.

Zolang onderverpachting wordt toegelaten, al dan niet met geschreven toestemming van de pachter, blijft bij de pachters (die geen rechtsgeleerden zijn) belangstelling bestaan voor onderpacht waarvoor de verpachter mondelinge toestemming heeft gegeven. In een dergelijke situatie heeft de onderpachter geen enkele bedrijfszekerheid. Er zijn genoeg gevallen bekend waar de pachter bijvoorbeeld een bejaarde boer is, terwijl de werkelijke gebruiker een onderpachter is. »

Het amendement wordt verworpen met 22 stemmen tegen 1 stem, bij 6 onthoudingen.

Artikel 18 wordt aangenomen met 26 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Artikel 19

In de Werkgroep werd het hierna volgend amendement ingediend (zie blz. 77 van het verslag van de Werkgroep). Het handelt eveneens over het verbod om een onderpacht af te sluiten, een problematiek die reeds eerder werd besproken.

Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 31 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

In afwijking van artikel 30 kan de pachter, met toestemming van de verpachter of na machtiging van de vrederechter, het gehele pachtgoed tevens overdragen aan kandidaat-

aux normes établies par la loi du 3 mai 1971 relative au fonds d'assainissement. »

La justification en est ainsi rédigée :

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

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

La cession de bail constitue un instrument juridique qui permet la poursuite de l'activité sans présenter les dangers de la sous-location. La cession de bail doit être simplifiée et rendue possible non seulement lorsqu'elle est autorisée par le bailleur, mais aussi lorsqu'elle l'est par le juge de paix. »

L'amendement est rejeté par 20 voix contre 1 et 6 abstentions.

Un membre demande quelle est la signification des mots « enfants adoptifs ». Il est permis de se demander si ces mots ne sont pas de nature à créer la confusion depuis que les nouvelles lois sur la filiation et l'adoption sont entrées en vigueur.

Le Secrétaire d'Etat fait observer que ce texte est conforme à d'autres textes et que l'on ne peut pas voir apparaître de contradiction avec la législation sur la filiation et l'adoption.

L'article 19 est adopté par 27 voix et 1 abstention.

Article 19bis

Un membre reprend l'amendement qu'il avait déjà déposé (pp. 77-78 du rapport du Groupe de travail) et qui concerne également la sous-location.

L'amendement propose d'abroger l'article 32 de la loi sur le bail à ferme.

L'amendement est rejeté par 22 voix contre 1 et 6 abstentions.

Article 20

Un amendement et un amendement subsidiaire déjà déposés au sein du Groupe de travail sont maintenus (pp. 78 et 79 du rapport du Groupe de travail).

Ces amendements sont rédigés comme suit :

« Remplacer cet article par ce qui suit :

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

En voici la justification :

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

overnemers die voldoen aan de normen gesteld door de wet van 3 mei 1971 op het saneringsfonds. »

Het wordt verantwoord als volgt :

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

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

De pachtoverdracht vormt een juridisch instrument dat de voortzetting van het bedrijf mogelijk maakt zonder de gevaren in te houden van de onderpacht. De pachtoverdracht moet worden vereenvoudigd en mogelijk worden, niet alleen met de toestemming van de verpachter maar ook met die van de vrederechter. »

Het amendement wordt verworpen met 20 stemmen tegen 1 stem, bij 6 onthoudingen.

Een lid vraagt welke de betekenis is van de woorden « aangenomen kinderen ». De vraag kan worden gesteld of deze woorden geen aanleiding tot verwarring kunnen zijn, nu de nieuwe wetten op de afstamming en de adoptie van kracht zijn geworden.

De Staatssecretaris merkt op dat deze tekst in overeenstemming is met andere teksten en dat er geen contradictie kan ontstaan met de wetgeving op de afstamming en de adoptie.

Artikel 19 wordt aangenomen met 27 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 19bis

Een lid herneemt zijn reeds eerder ingediend amendement (blz. 77-78 van het verslag van de Werkgroep) dat eveneens handelt over de onderpacht.

Het amendement stelt voor artikel 32 van de pachtwet op te heffen.

Het amendement wordt verworpen met 22 stemmen tegen 1 stem, bij 6 onthoudingen.

Artikel 20

Een amendement en een subsidiair amendement die reeds eerder in de Werkgroep werden ingediend (blz. 78 en 79 van het verslag van de Werkgroep), worden opnieuw voorgesteld.

Deze amendementen luiden als volgt :

« Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 33 van dezelfde wet wordt opgeheven. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« De onderpacht, oorzaak en aanleiding van talrijke misbruiken ter omzeiling van de pachtwet, wordt best niet gerelementeerd. »

Subsidiairement :

« Remplacer cet article par ce qui suit :

« Compléter l'article 33 de la même loi par un deuxième alinéa, libellé comme suit :

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

En voici la justification :

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

Rappelons que la disposition concerne le cas où le preneur donne le congé volontairement lui-même. Actuellement, il lui est facile de mettre fin à la sous-location sans contrôle. Il s'agit donc d'une amélioration pour le sous-locataire, dans la mesure où, hormis le congé du bailleur ou un jugement, l'accord écrit du sous-locataire est requis pour mettre fin valablement au bail. Dès lors, cette disposition répond partiellement aux préoccupations de l'amendement principal en ce qui concerne les risques de la sous-location.

Lors de la discussion en Commission de la Chambre, cette disposition a reçu l'appui de plusieurs membres. L'existence d'abus en la matière a effectivement été admise. Les preneurs menacent parfois leurs sous-locataires de mettre fin au contrat s'ils refusent l'augmentation du fermage. Le Secrétaire d'Etat a souligné au cours d'une réunion de la Commission de la Chambre le caractère précaire de l'exploitation pratiquée en sous-location. Il a déclaré que l'abus de droit n'était pas exclu. L'accord écrit du propriétaire n'offre à cet égard aucune garantie. Souvent, le sous-locataire se voit contraint d'accepter la sous-location parce qu'il subit la loi du plus fort. »

L'amendement et l'amendement subsidiaire sont rejetés par 20 voix contre 1 et 4 abstentions.

L'article 20 est adopté par 24 voix et 2 abstentions.

Article 21

L'article est adopté à l'unanimité des 23 membres présents.

Articles 22, 23 et 24

Ces articles sont adoptés à l'unanimité des 25 membres présents.

Subsidiar :

« Dit artikel te vervangen als volgt :

« Aan artikel 33 van dezelfde wet wordt een tweede lid toegevoegd luidende :

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

Het wordt verantwoord als volgt :

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

Wij herinneren eraan dat de bepaling slaat op het geval waarin de pachter zelf vrijwillig opzegging doet. Thans kan hij gemakkelijk en zonder controle aan de onderverpachting een einde maken. Het gaat bijgevolg om een verbetering voor de onderpachter aangezien, behalve wanneer de verpachter of een vonnis aan de pacht een einde maakt, de schriftelijke toestemming van de onderpachter vereist is om geldig aan de pacht een einde te maken. Aldus komt deze bepaling deels tegemoet aan ons hoofdamendement waar wij gewezen hebben op de gevaren van de onderpacht.

Tijdens de bespreking in de Commissie van de Kamer vond deze bepaling instemming bij verschillende leden. Er werd inderdaad toegegeven dat misbruiken ter zake bestaan. Pachters bedreigen soms hun onderpachters met een beëindiging van de overeenkomst indien zij er niet in toestemmen hogere pacht te betalen. De Staatssecretaris onderstreepte in de Commissievergaderingen van de Kamer hoe precair de exploitatie is wanneer het om een onderverpachting gaat. Hij stelde dat rechtsmisbruik niet is uitgesloten. De schriftelijke instemming van de eigenaar vormt in dat opzicht geen waarborg. Dikwijls wordt de onderpachter ertoe genoopt onderpachten te aanvaarden omdat hij de wet van de sterkste ondergaat. »

Het amendement en het subsidiair amendement worden verworpen met 20 stemmen tegen 1 stem, bij 4 onthoudingen.

Artikel 20 wordt aangenomen met 24 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 21

Het artikel wordt aangenomen met eenparigheid van de 23 aanwezige leden.

Artikelen 22, 23 en 24

Deze artikelen worden aangenomen met eenparigheid van de 25 aanwezige leden.

Article 24bis

Un membre dépose un amendement visant à insérer un article 24bis, afin de compléter l'article 42 de la loi sur le bail à ferme par un troisième alinéa, rédigé comme suit :

« L'accord entre les héritiers ou la désignation par le juge doit être notifié au bailleur au plus tard un an après le décès. »

Il est justifié comme suit :

« Il n'est pas normal qu'un héritier-cultivateur, reprenant avec l'accord de ses cohéritiers l'exploitation agricole de son père décédé, puisse choisir au cours des années suivant ce décès le moment où il fera notification de sa reprise au propriétaire. »

Il obtiendrait ainsi un nouveau bail de neuf ans au moment de cette notification, même si en réalité il a fait la reprise de l'exploitation 15 ou 20 ans auparavant. »

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle qu'il n'y a jamais eu de problèmes en la matière dans la pratique. Il n'y en a pas non plus de traces dans la jurisprudence.

Il s'agit, pour le preneur, de savoir qui poursuit l'exploitation et, pour ce qui est du propriétaire, il s'agit uniquement d'une modification au sein de la famille du preneur, et de la question de savoir si c'est le conjoint ou l'un des enfants qui poursuit l'exploitation. Cela ne modifie toutefois en rien le lien existant entre le propriétaire et le preneur.

A l'auteur qui déclare qu'il faudrait au moins fixer un délai dans lequel le propriétaire doit être mis au courant, il est répondu que c'est superflu, étant donné qu'il s'agit d'un problème pratique, qui se résout dans la pratique et ne requiert aucune modification de texte.

Il est confirmé, en outre, qu'un nouveau bail s'opère vis-à-vis du preneur qui cède l'exploitation à un membre privilégié de sa famille, mais qu'en cas de décès du preneur et de poursuite de l'exploitation par un enfant, tel n'est pas nécessairement le cas.

Au terme de cette explication, le membre retire son amendement.

Articles 25 et 26

Ces articles sont adoptés à l'unanimité des 26 membres présents.

Article 27

Un membre déclare maintenir un amendement qui a déjà été déposé et examiné lors de la discussion en Groupe de travail.

Artikel 24bis

Een lid dient een amendement in strekkende tot invoeging van een artikel 24bis, dat voorstelt artikel 42 van de pachtwet aan te vullen met een derde lid, luidende als volgt :

« Van het akkoord tussen de erfgenamen of de aanwijzing door de rechter moet kennis worden gegeven aan de verpachter, uiterlijk één jaar na het overlijden. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Het is niet normaal dat een erfgenaam-landbouwer die met instemming van zijn medeërfgenen de landbouw-exploitatie van zijn overleden vader overneemt, gedurende de jaren na het overlijden het ogenblik kan kiezen waarop hij van zijn overname kennis geeft aan de eigenaar. »

Aldus zou hij een nieuwe pacht van negen jaar verkrijgen op het ogenblik van die kennisgeving, ook indien hij de exploitatie vijftien of twintig jaar vroeger heeft overgenomen. »

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat er zich ter zake in de praktijk nooit problemen hebben voorgedaan. In de rechtspraak is daar evenmin enig spoor van te vinden.

Voor de pachter komt het er op aan te weten wie de exploitatie voortzet en voor de eigenaar gaat het enkel om een wijziging binnen de familie van de pachter, nl. te weten of de echtgenoot of een van de kinderen de exploitatie voortzetten. Dit verandert evenwel in genendele de band die bestaat tussen de eigenaar en de pachter.

Wanneer de indiener verklaart dat er toch minstens een termijn zou moeten worden vastgesteld binnen welke de eigenaar op de hoogte dient te worden gesteld, wordt geantwoord dat zulks overbodig is, vermits het om een praktisch probleem gaat, dat in de praktijk wordt opgelost en waarvoor geen tekstwijziging is vereist.

Bovendien wordt bevestigd dat er tegenover de pachter die de exploitatie afstaat aan een bevoorrecht familielid, een nieuwe pacht ontstaat, doch in geval van overlijden van de pachter en voortzetting door een kind, zulks niet noodzakelijk het geval is.

Na deze verklaring trekt het lid zijn amendement in.

Artikelen 25 en 26

Deze artikelen worden aangenomen met eenparigheid van de 26 aanwezige leden.

Artikel 27

Een lid verklaart een amendement te handhaven dat reeds tijdens de besprekingen in de Werkgroep werd ingediend en besproken.

Cet amendement est libellé comme suit :

« Remplacer cet article par le texte suivant :

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

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

La justification en est la suivante :

« Comme il n'y a aucune différence pour le preneur expulsé suivant que le congé a été donné par un pouvoir public ou pour « exploitation personnelle », il est tout simplement équitable que, dans le cas des congés visés à l'article 7, 1^o, le fermier occupant obtienne une indemnité identique à celle qui est accordée en cas de congé donné par un pouvoir public pour des mesures d'utilité publique (art. 7, 9^o).

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

Dans les circonstances actuelles, l'indemnité normale est tout à fait insuffisante, étant donné que la loi ne tient aucun compte des nombreuses améliorations structurelles et techniques que les preneurs ont apportées à une exploitation agricole, parfois pendant des générations. Nous tenons également à souligner les conséquences sociales du congé. En effet, la loi n'a pas tenu compte des pertes relatives au cheptel et au matériel dont les charges pèsent sur l'exploitation, pas plus que des relations commerciales que le preneur a établies, souvent depuis longtemps, et qui sont alors tout à fait rompues.

Sur le plan social, il y a encore beaucoup à faire pour venir en aide au jeune agriculteur qui a reçu congé parce que le bailleur désire exploiter lui-même le bien. En effet, le jeune agriculteur n'a aucun droit aux allocations de chômage, ce qui représente une grave lacune dans notre droit social. En outre, il ne reçoit qu'une aumône en guise d'expropriation, à un moment où il doit parfois rembourser des dettes très lourdes. »

L'amendement est rejeté par 22 voix contre 1 et 1 abstention.

La correction suivante est apportée au texte de l'article 27 : le mot « alinéa » est remplacé par le mot « paragraphe ».

L'article 27 est adopté par 22 voix et 2 abstentions.

Article 28

Cet article est adopté à l'unanimité des 27 membres présents.

Dit amendement luidt als volgt :

« Dit artikel te vervangen als volgt :

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

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

De verantwoording luidt :

« Daar het voor de uitgezette pachter geen enkel verschil uitmaakt of hij wordt opgezegd door een openbare instantie of voor « eigen exploitatie », is het maar billijk dat bij opzeggingen zoals bedoeld in artikel 7, 1^o, een zelfde vergoeding wordt uitbetaald aan de zittende pachter als bij opzegging door een openbare instantie voor maatregelen van algemeen nut (art. 7, 9^o).

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

De normale vergoeding is, in de huidige omstandigheden, totaal ontoereikend aangezien de wet geen rekening houdt met de talloze structurele en technische verbeteringen die de pachters soms generaties lang in een landbouwbedrijf hebben aangebracht. Wij wensen ook te wijzen op de sociale gevolgen van de opzegging. In de wet is immers geen rekening gehouden met de verliezen in verband met de veestapel en het materiaal waarvan de lasten op het bedrijf wegen, en evenmin met commerciële bindingen die de pachter vaak sinds geruime tijd heeft tot stand gebracht en die nu volledig verbroken worden.

Op sociaal vlak moet nog heel wat gedaan worden om de jonge landbouwer ter hulp te komen die een opzegging heeft gekregen omdat de verpachter zelf het goed wil exploiteren. De jonge landbouwer kan immers geen aanspraak maken op werkloosheidsuitkeringen, hetgeen een grove leemte betekent in ons sociaal recht. De jonge landbouwer krijgt bovendien maar een onteigeningsaalmoes op het ogenblik waarop hij soms nog zeer zware schulden moet aflossen. »

Het amendement wordt verworpen met 22 stemmen tegen 1 stem, bij 1 onthouding.

In de tekst van artikel 27 wordt de volgende correctie aangebracht : het woord « lid » wordt vervangen door het woord « paragraaf ».

Artikel 27 wordt aangenomen met 22 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Artikel 28

Het artikel wordt aangenomen met eenparigheid van de 27 aanwezige leden.

Article 29

Un membre dépose l'amendement suivant :

« a) Supprimer le paragraphe 2°.

b) A l'article 48, paragraphe 2, remplacer « quinze jours » par « trente jours ».

Il est justifié comme suit :

« Le délai de réflexion de 10 jours en faveur du preneur ne se justifie pas lors d'une vente publique. Celle-ci est annoncée publiquement près de 3 à 4 semaines à l'avance. De plus, le locataire connaît bien le prix des terres vendues dans sa région. La seule inconnue de la vente publique est la variation du prix obtenu par rapport à la moyenne des prix obtenus dans la région. Ce prix varie généralement de 5 à 10 p.c. en plus ou en moins.

Sous l'empire de la législation actuelle, où ce délai de 10 jours n'existe pas, on constate, lorsqu'à l'issue de la dernière enchère le preneur renonce au droit de préemption, que les enchères reprennent. Il est plus que probable que ce délai de réflexion « cassera » les prix obtenus en vente publique.

En ajoutant ce délai de 10 jours, on alourdira la procédure notariale de vente publique.

Il est dès lors à craindre que l'introduction de ce délai de 10 jours et les conséquences qui en découleront inciteront les propriétaires et les notaires à ne plus utiliser la vente publique.

D'autre part, ce délai de 10 jours ne va-t-il pas faciliter un marchandage entre le preneur et le dernier enchérisseur ?

Le présent amendement a pour objectif de porter le délai de notification d'une vente publique par le notaire au preneur de 15 à 30 jours. Le preneur aura ainsi suffisamment le temps pour consulter sa famille et ses banquiers pour réunir les fonds nécessaires à l'achat éventuel du bien mis en vente. »

Un membre rappelle que ce problème a déjà été discuté longuement et de manière approfondie et qu'une très large majorité approuve la solution proposée.

Le délai de réflexion ne lèse aucune des parties intéressées et permet à l'acheteur éventuel d'encore réfléchir et de prendre les contacts nécessaires avec tous les organismes.

Le texte remédie à des situations difficiles existantes.

En outre, l'amendement est de nature à mettre à néant le principe même du droit de préemption.

D'ailleurs, la deuxième partie de l'amendement n'apporte rien; c'est précisément au moment où l'offre est connue que le preneur doit avoir l'occasion de réfléchir.

L'auteur de l'amendement craint que le temps de réflexion de dix jours ne favorise la malhonnêteté et n'encourage le marchandage avec celui qui a fait la dernière offre.

Artikel 29

Een lid dient het volgend amendement in :

« a) Het 2° van dit artikel te doen vervallen.

b) In artikel 48, § 2, van dezelfde wet, de woorden « vijftien dagen » te vervangen door de woorden « dertig dagen ».

Het wordt verantwoord als volgt :

« Het is niet verantwoord aan de pachter een bedenktijd van 10 dagen toe te kennen bij een openbare verkoping. Die wordt immers ongeveer drie à vier weken voordien openbaar aangekondigd. Bovendien kent de huurder goed de prijs van de gronden die in zijn streek worden verkocht. De enige onbekende bij openbare verkoping is de schommeling van de gemaakte prijs t.o.v. het gemiddelde van de prijzen gemaakt in die streek. Over het algemeen bedraagt die schommeling 5 à 10 pct. naar boven of naar beneden.

De huidige wetgeving kent die termijn van tien dagen niet en men stelt vast dat wanneer de pachter na het laatste bod afziet van zijn recht van voorkoop, de opbieding wordt voortgezet. Het is meer dan waarschijnlijk dat die bedenktijd de prijzen van de openbare verkoping zal doen instorten.

Door die termijn van tien dagen erbij te voegen zal de notariële procedure inzake openbare verkoping nog verzuwaard worden.

Daarom valt te vrezen dat de invoering van die tien-daagse termijn en de eraan verbonden gevolgen de eigenaars en de notarissen zullen aanzetten om niet meer openbaar te verkopen.

Zal die termijn van tien dagen het dingen tussen de pachter en de laatste opbieder niet in de hand werken ?

Dit amendement beoogt de termijn van kennisgeving voor een openbare verkoping door de notaris aan de pachter van 15 op 30 dagen te brengen. Zo kan de pachter over voldoende tijd beschikken om zijn familie en zijn bank te raadplegen ten einde de nodige fondsen te verzamelen om eventueel het in verkoop gebrachte goed aan te kopen. »

Een lid herinnert eraan dat dit probleem vroeger reeds lang en grondig werd besproken en dat de voorgestelde oplossing de goedkeuring wegdraagt van een zeer ruime meerderheid.

De bedenktijd betekent voor geen enkele betrokken partij een benadeling en stelt de eventuele koper nog instaat na te denken en de nodige contacten te leggen met alle instellingen.

De tekst komt tegemoet aan vroeger bestaande moeilijke toestanden.

Het amendement is bovendien van die aard dat het principe zelf van het recht van voorkoop teniet gedaan kan worden.

Het tweede deel van het amendement brengt trouwens niets bij; het is juist op het ogenblik dat het bod bekend is dat de pachter de gelegenheid moet hebben om na te denken.

De indiener van het amendement vreest dat de 10 dagen bedenktijd de oneerlijkheid in de hand zal werken en het marchanderen zal aanmoedigen met degene die het laatste bod heeft gedaan.

La pratique notariale nous apprend qu'en cas de vente publique, si le preneur ne fait pas usage du droit de préemption, les autres agriculteurs reprennent l'offre et font monter les prix.

L'amendement est rejeté par 22 voix contre 5 et 3 abstentions.

L'article 29 est adopté par 22 voix contre 2 et 4 abstentions.

Article 30

Le Gouvernement dépose l'amendement suivant :

Adapter l'alinéa 3 comme suit :

« à la séance d'adjudication, selon l'article 48, 2, ou à l'occasion de la notification de l'acquiescement dans le délai de dix jours. »

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle qu'il s'agit d'une adaptation de texte. Comme le texte de l'article 48 a été modifié par le Groupe de travail, il faut également adapter ce texte, afin d'éviter les interprétations erronées. En effet, le cas peut se produire où quelqu'un n'exerce, en tant que preneur, le droit de préemption, qu'après la vente, notamment après la vente avec droit de surenchère. Dans ce cas, le droit de préemption n'est exercé qu'après la vente.

Un commissaire demande s'il ne serait pas préférable de renvoyer à l'article 48. Ce à quoi le représentant du Secrétaire d'Etat répond que cela ne suffit pas, parce qu'il faut déterminer à quel moment précis la cession doit avoir lieu.

Un membre attire l'attention sur la première partie du premier alinéa et demande si l'on tient bien compte de l'obligation légale de notification de la répartition. En d'autres termes, lorsqu'il y a division en parcelles, l'administration doit en être informée. C'est important surtout en cas de vente publique, où l'administration dispose d'un délai de dix jours pour réagir.

Si une partie est vendue au preneur et une autre cédée à un autre acquéreur on est obligé de respecter la formalité précitée; il en va de même à l'égard de la commune.

Il est fait remarquer que le problème ne peut se poser lorsque la vente se fait par lots.

Un membre rappelle que cette règle provient du fait que des notaires ont eux-mêmes procédé au lotissement sans autorisation; nul n'est d'ailleurs tenu d'acquérir un bien dans sa totalité.

Un autre membre estime que le texte doit demeurer tel quel. Si le notaire estime qu'un problème peut surgir, il doit le résoudre lui-même.

De notariële praktijk leert dat in geval van openbare verkoping en wanneer de pachter geen gebruik maakt van het voorkeepsrecht, de andere landbouwers het bod hernemen en de prijs wordt opgedreven.

Het amendement wordt verworpen met 22 tegen 5 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 29 wordt aangenomen met 22 tegen 2 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 30

De Regering dient volgend amendement in :

Lid 3 aanpassen als volgt :

« tijdens de toewijzingszitting overeenkomstig artikel 48, 2, of naar aanleiding van de kennisgeving van de instemming binnen de termijn van tien dagen. »

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat het gaat om een tekstaanpassing. Door het feit dat de tekst van artikel 48 door de Werkgroep werd gewijzigd, dient ook deze tekst te worden aangepast ten einde verkeerde interpretaties te vermijden. Er kan zich immers ook een geval voordoen waar men als pachter het recht van voorkeepsrecht slechts uitoefent na de verkoping, o.m. bij verkoop met recht van hoger bod. In dit geval wordt het recht van voorkeepsrecht slechts uitgeoefend na de verkoping.

Een lid vraagt of het niet verkieslijker is te verwijzen naar artikel 48, waarop de vertegenwoordiger van de Staatssecretaris antwoordt dat zulks niet volstaat omdat moet worden bepaald op welk ogenblik precies de overdracht moet geschieden.

Een lid vestigt de aandacht op het eerste deel van het eerste lid, en vraagt of men wel rekening houdt met de wettelijke verplichting van kennisgeving van de verdeling m.a.w. wanneer er verdeling is in percelen, moet zulks aan de administratie ter kennis worden gebracht. Zulks is vooral van belang bij openbare verkoping waar de administratie over een termijn van 10 dagen beschikt om te reageren.

Indien één deel wordt verkocht aan de pachter en een deel wordt overgedragen aan een andere koper, is men verplicht bovenvermelde formaliteit na te leven; hetzelfde geldt t.a.v. de gemeente.

Hierbij wordt opgemerkt dat het probleem zich niet kan stellen wanneer de verkoping in loten geschiedt.

Een lid herinnert eraan dat die regel voortspuit uit het feit dat notarissen zelf een verkaveling maakten zonder toelating; trouwens niemand is verplicht een goed in zijn geheel te kopen.

Een ander lid meent dat de tekst ongewijzigd moet blijven. Zo de notaris van mening is dat daaruit een probleem kan ontstaan, dan moet hij dat zelf oplossen.

Le Secrétaire d'Etat déclare que ce problème ne doit pas être résolu ici. Le législateur communautaire peut éventuellement adapter sa législation à ce texte.

L'article 30, tel qu'il a été modifié, est adopté par 24 voix contre 2 et 1 abstention.

Article 30bis

(article 31 du texte adopté par les commissions réunies)

Le Gouvernement dépose l'amendement suivant :

« Remplacer l'article 30bis par ce qui suit :

« Si un bien loué ou un ensemble de biens objet d'un même bail est offert en vente publique par lots, toute masse totale ou partielle ne peut être présentée aux enchères que si sa composition a reçu l'agrément du preneur; l'absence ou le silence de celui-ci vaut agrément. »

Il est justifié comme suit :

« Le texte proposé est plus clair que l'article qui est actuellement retenu. Il s'agit d'une amélioration légistique qui ne touche pas au but de l'article, qui est de prévoir que le bailleur ayant décidé d'organiser une vente publique par lots, ne peut offrir en vente une masse qu'avec l'accord du preneur. »

Un membre considère que le nouveau texte est très vague et comporte, en conséquence, un risque d'interprétation erronée. De plus, l'insertion d'un nouveau membre de phrase, à savoir que l'absence ou le silence du preneur vaut agrément, renforce ce risque. En tout cas, il serait préférable de remplacer les mots « par lots, toute masse totale ou partielle » par les mots « par lots ou groupement par toute masse partielle. »

Le Secrétaire d'Etat fait remarquer que le texte est en relation avec l'article 11 du projet. D'ailleurs, le dernier membre de phrase se situe dans la logique de ce qui se produit dans la pratique, vu que la présence du preneur est requise.

Un membre affirme que le recours au juge de paix devrait en tout cas être possible lorsqu'il s'avère qu'un lot est invendable. Le Secrétaire d'Etat répond qu'il s'agit là d'un problème fondamental qui a été suffisamment discuté.

Un membre critique l'emploi du terme « composition », alors que d'autres textes utilisent « regroupement ». Cela peut prêter à confusion, étant donné que le terme « composition » vise l'ensemble des opérations.

Le Secrétaire d'Etat fait remarquer que ce terme renvoie au mot « masse ».

De Staatssecretaris verklaart dat dit probleem hier niet opgelost moet worden. De Gemeenschapswetgever kan zijn wetgeving eventueel aanpassen aan deze tekst.

Artikel 30, zoals gewijzigd, wordt aangenomen met 24 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Artikel 30bis

(artikel 31 van de tekst aangenomen door de Verenigde Commissies)

De Regering dient het volgende amendement in :

« Artikel 30bis vervangen door de volgende tekst :

« Wanneer een verpacht goed of een geheel van goederen die het voorwerp uitmaken van een zelfde pachtcontract aangeboden worden in openbare verkoping per lot, kan de gehele of gedeeltelijke massa alleen dan te koop worden aangeboden wanneer de samenstelling goedgekeurd werd door de pachter; afwezigheid of stilzwijgen van de pachter wordt beschouwd als goedkeuring. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« De voorgestelde tekst is duidelijker dan het thans voorgestelde artikel. Het betreft een legistieke verbetering zonder te raken aan de bedoeling van het artikel, nl. te bepalen dat de verpachter die beslist over te gaan tot een openbare verkoping per lot, geen massa te koop kan aanbieden behalve met instemming van de pachter. »

Een lid is van mening dat de nieuwe tekst zeer vaag is en daardoor gevaar inhoudt voor verkeerde interpretatie. Het invoegen van een nieuw zinsdeel, nl. dat de afwezigheid of het stilzwijgen van de pachter als goedkeuring wordt beschouwd, versterkt bovendien dit gevaar. In elk geval zou het verkieslijker zijn de woorden « per lot,... de gehele of gedeeltelijke massa » te vervangen door de woorden « per lot of samenvoeging van iedere gedeeltelijke massa. »

De Staatssecretaris merkt op dat de tekst in relatie staat tot artikel 11 van het ontwerp. Het laatste zinsdeel ligt trouwens in de lijn van de logica met wat zich in de praktijk voordoet, vermits de aanwezigheid van de pachter vereist is.

Een lid stelt dat een beroep op de vrederechter in elk geval mogelijk zou moeten zijn wanneer blijkt dat één lot onverkoopbaar is; waarop de Staatssecretaris antwoordt dat het ter zake om een fundamenteel probleem gaat, dat voldoende is uitgediscussieerd.

Een lid heeft kritiek op het begrip « samenstelling » waar in andere teksten sprake is van « samenvoeging ». Dit kan aanleiding geven tot verwarring vermits het begrip « samenstelling » doelt op het geheel van de verrichtingen.

De Staatssecretaris merkt op dat dit begrip terugslaat op het woord « massa ».

A un membre qui demande à quel moment le preneur doit manifester son agrément ou son désaccord, le Secrétaire d'Etat répond que le preneur doit le donner pour toute composition de la masse.

Le même membre en conclut que toute opération de nature à modifier la masse ou la configuration offre matière à discussion.

Le Secrétaire d'Etat confirme qu'il en est bien ainsi; cette disposition est en rapport avec l'article 11.

Un autre membre constate que les mots « Le(s) lot(s) ou le(s) groupement(s) limité(s) pour le(s)quel(s) le droit de préemption a été exercé » ne figurent plus dans le texte, ce qui représente une modification de fond importante.

Le Secrétaire d'Etat fait remarquer que cela se fait implicitement dès que l'agrément est donné. Il rappelle la philosophie du texte. Plutôt que de prévoir des minima, on donne au petit preneur la garantie qu'une quantité correspondant aux possibilités sera soumise au droit de préemption.

Il doit toujours y avoir un accord; l'agrément du preneur doit être demandé dans tous les cas.

L'article 30bis ainsi modifié est adopté par 20 voix contre 5.

**

Lors de l'examen en Groupe de travail, un membre avait également déposé un amendement à l'article 30bis et il déclare le maintenir.

Cet amendement est rédigé comme suit :

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

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

Il est justifié en ces termes :

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

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

L'amendement est rejeté par 22 voix contre 1 et 2 abstentions.

Op vraag van het lid op welk ogenblik de pachter blijk moet geven van zijn goed- of afkeuring, antwoordt de Staatssecretaris dat de pachter zijn goed- of afkeuring moet geven voor welke samenstelling van de massa dan ook.

Hetzelfde lid besluit dat dus elke verrichting die van die aard is dat ze de massa of de configuratie aantast, vatbaar is voor discussie.

De Staatssecretaris bevestigt zulks; deze bepaling staat in relatie met artikel 11.

Een ander lid stelt vast dat de woorden « Het lot of de loten of de beperkte samenvoeging waarvoor het recht van voorkoop werd uitgeoefend » in de tekst niet meer voorkomen, hetgeen een belangrijke inhoudelijke wijziging betekent.

De Staatssecretaris merkt op dat dit impliciet gebeurt zodra de goedkeuring is gegeven. Hij herinnert aan de filosofie van de tekst. Eerder dan in minima te voorzien, geeft men de waarborg aan de kleine huurder om een hoeveelheid aan het recht van voorkoop te onderwerpen, die overeenstemt met de mogelijkheden.

Er moet altijd een akkoord zijn; in elk geval moet de goedkeuring van de pachter worden gevraagd.

Artikel 30bis, aldus gewijzigd, wordt aangenomen met 20 stemmen tegen 5.

**

Tijdens de bespreking in de Werkgroep had een lid eveneens bij artikel 30bis een amendement ingediend, dat het verklaart te handhaven.

Dit amendement luidt als volgt :

« Een artikel 30bis (nieuw) in te voegen, luidende :

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

Het wordt verantwoord als volgt :

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

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

Het amendement wordt verworpen met 22 stemmen tegen 1 stem, bij 2 onthoudingen.

Article 31

(article 32 du texte adopté par les commissions réunies)

L'article est adopté par 25 voix et 1 abstention.

Article 32

(article 33 du texte adopté par les commissions réunies)

L'article est adopté à l'unanimité des 26 membres présents.

Article 32bis

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« Faire débiter l'article 55 de la loi par les mots suivants :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, en cas d'aliénation... etc. »

Il est justifié comme suit :

« L'ajout de la référence à la loi hypothécaire a pour objet de respecter le prescrit de cette loi quant à la transcription des baux de plus de neuf années. En effet, les raisons sont encore plus valables pour les baux à ferme que pour les autres, en raison des conséquences particulièrement graves de ces baux.

D'autre part, rien dans la loi de 1969, qui a établi cet article 55, ne marque la volonté du législateur de déroger à la loi hypothécaire.

La Cour de Cassation en a jugé autrement : (Cass. 23 décembre 1977, Pas. 1978, I, 482 et Cass. 12 octobre 1979, Pas. 1980, I, 207) en créant une situation insoluble : un bail de plus de neuf ans est ainsi opposable à un acquéreur alors que celui-ci ne dispose d'aucun moyen d'en avoir connaissance. Que faire alors, sinon rétablir le prescrit hypothécaire qu'aucun texte n'a d'ailleurs aboli.

La Cour de Cassation a adopté une interprétation qui ne résulte d'aucun texte. Elle paraît ne pas s'être rendu compte des conséquences.

Avec son interprétation, un bail à ferme de longue durée, même verbal, est opposable à tous : acquéreurs ou créanciers. Ainsi un débiteur hypothécaire en difficulté peut pratiquement « bloquer » son créancier en consentant verbalement un long bail à ferme. Ainsi un acheteur « régulier » peut se trouver en présence d'un bien ainsi loué sans avoir aucune possibilité d'en être informé avant son achat; il est alors

Artikel 31

(artikel 32 van de tekst aangenomen door de Verenigde Commissies)

Het artikel wordt aangenomen met 25 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 32

(artikel 33 van de tekst aangenomen door de Verenigde Commissies)

Het artikel wordt aangenomen met eenparigheid van de 26 aanwezige leden.

Artikel 32bis

Een lid dient het volgende amendement in :

« Artikel 55 van dezelfde wet te doen luiden als volgt :

« Onverminderd het bepaalde in artikel 1 van de hypotheekwet van 16 december 1851 treedt de verkrijger, in geval van vervreemding van het pachtgoed, volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter. »

Verantwoording :

« De toevoeging van de verwijzing naar de hypotheekwet is bedoeld om de voorschriften van die wet te doen naleven in verband met de overschrijving van pachtovereenkomsten van meer dan negen jaar. Die redenen gelden immers nog meer voor pachtovereenkomsten dan voor andere huurovereenkomsten omdat pachtovereenkomsten bijzonder zware gevolgen kunnen hebben.

In de wet van 1969, die artikel 55 heeft ingevoegd, wijst niets erop dat de wetgever heeft willen afwijken van de hypotheekwet.

Het Hof van Cassatie heeft daarover anders geoordeeld : (Cassatie 23 december 1977, Pas. 1978, I, 482 en Cass. 12 oktober 1979, Pas. 1980, I, 207) door een onoplosbare toestand te scheppen. Een pachtovereenkomst van meer dan negen jaar kan dus tegengeworpen worden aan een verkrijger, ofschoon die over geen enkel middel beschikt om het bestaan ervan te kennen. Daarom is het beter het bepaalde van de hypotheekwet opnieuw in te voeren, dat overigens door geen enkele tekst werd opgeheven.

Het Hof van Cassatie heeft een interpretatie gegeven die op geen enkele tekst steunt. Het ziet er naar uit dat het Hof zich geen rekenschap heeft gegeven van de gevolgen.

Volgens de interpretatie van het Hof kan een pacht van lange duur, ook een mondelinge pacht, tegengeworpen worden aan iedereen, verkrijgers of schuldeisers. Zo kan een hypothecaire schuldenaar die in moeilijkheden verkeert, zijn schuldeiser om zo te zeggen blokkeren door mondeling een langdurige pachtovereenkomst toe te staan. Op die manier kan een bonafide koper te maken hebben met een op die

« floué » parce que privé de possibilité de donner congé et parce qu'ayant payé un prix non réduit en proportion de la durée (inconnue) du bail existant. Que lui reste-t-il à faire : à assigner sur base de l'erreur ou du dol ? Il faut lui souhaiter bonne chance.

Il faut donc en revenir au droit commun, à savoir que le bail de plus de neuf ans doit être transcrit; ainsi acquéreur et créancier peuvent s'informer à temps. Au surplus, aucune disposition de la loi de 1969, ni dans son texte ni dans les travaux préparatoires, n'écarte cette règle de droit commun. C'est ce qui me fait considérer la position de la Cour de cassation comme abusive; elle doit donc être légalement écartée par l'ajout proposé au texte de l'article 55. »

Après que le représentant du Secrétaire d'Etat a confirmé qu'un acte authentique est requis dans tous les cas, l'amendement est retiré par son auteur.

Articles 33 et 33bis

(articles 34 et 35 du texte adopté par les commissions réunies)

Ces articles sont adoptés à l'unanimité des 24 membres présents.

Article 33ter

(article 36 du texte adopté par les Commissions réunies)

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Ajouter un § 4, libellé comme suit :

« § 4. 1° Pour les biens non bâtis faisant l'objet d'un bail à ferme conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le montant du fermage peut être adapté, dans les limites indiquées ci-après, à condition que le bailleur notifie au preneur le nouveau montant au moyen d'une lettre recommandée ou d'un exploit d'huissier, dans l'année de l'entrée en vigueur de la présente loi. Le nouveau montant du fermage ne peut dépasser le revenu cadastral du bien loué affecté d'un coefficient déterminé pour chaque région agricole, à savoir :

- région limoneuse : 2,52;
- région herbagère (Liège) : 2,02;
- région herbagère (Fagne) : 2,05;
- Condroz : 2,42;
- région sablo-limoneuse : 2,42;
- Famenne : 1,92;
- Haute Ardenne : 2,07;
- Campine : 2,73;

wijze verhuurd goed, zonder dat hij over enige mogelijkheid beschikt om dat te weten vóór de aankoop. Hij is de dupe omdat hij het niet kon weten en omdat van de door hem betaalde prijs het gedeelte van de (niet bekende) duur van de bestaande pacht niet afgetrokken werd. Wat staat hem dan te doen : dagvaarden wegens dwaling of bedrog ? Men kan slechts wensen dat hij geluk mag hebben.

Men moet dus opnieuw de regels van het gemeen recht toepassen : een huurovereenkomst van meer dan negen jaar moet overgeschreven worden, zodat de verkrijger en de schuldeiser tijdig de nodige informatie kunnen inwinnen. Die regel van gemeen recht wordt bovendien in geen enkele bepaling van de wet van 1969, noch in de tekst, noch in de parlementaire voorbereiding geweerd. Om die reden meen ik dat het Hof van Cassatie zich heeft vergist en dat moet via een wet worden verholpen door de voorgestelde toevoeging aan de tekst van artikel 55. »

Nadat de vertegenwoordiger van de Staatssecretaris heeft bevestigd dat er in elk geval een authentieke akte vereist is, trekt het lid het amendement in.

Artikelen 33 en 33bis

(artikelen 34 en 35 van de tekst aangenomen door de Verenigde Commissies)

De artikelen worden aangenomen met eenparigheid van de 24 aanwezige leden.

Artikel 33ter

(artikel 36 van de tekst aangenomen door de verenigde Commissies)

Een lid dient het volgend amendement in :

« Aan dit artikel een § 4 toe te voegen, luidende :

« § 4. 1° Voor de niet-gebouwde goederen waarop een pacht is gevestigd die werd gesloten vóór de inwerkingtreding van deze wet, kan het bedrag van de pachtprijs worden aangepast, binnen de hierna gestelde limieten, op voorwaarde dat de verpachter de pachter in kennis stelt van het nieuwe bedrag door middel van een aangetekende brief of een deurwaardersexploot, in het jaar van de inwerkingtreding van deze wet. Het nieuwe bedrag van de pachtprijs mag het kadastraal inkomen van het gehuurde goed, vermenigvuldigd met een coëfficiënt die voor elke landbouwtreek is vastgelegd, niet overschrijden. Die coëfficiënt zijn :

- leemstreek : 2,52;
- weidestreek (Luik) : 2,02;
- weidestreek (Fagne) : 2,05;
- Condroz : 2,42;
- zand-leemstreek : 2,42;
- Famenne : 1,92;
- Hoge Ardennen : 2,07;
- Kempen : 2,73;

- Polders : 2,53;
- Dunes : 2,53;
- région sablonneuse : 2,38;
- Campine hennuyère : 2,41;
- Ardenne : 1,97;
- région jurassique : 1,89.

2° Les fermages établis selon les articles précédents seront les fermages de base pour les adaptations prévues aux articles 17 et 18bis de la loi sur le bail à ferme. »

Il est justifié comme suit :

« Les coefficients proposés sont déterminés pour chaque région agricole par la moyenne, pondérée selon l'étendue de chaque région agricole par province, des coefficients publiés au Moniteur du 1^{er} février 1985, majorée de 10 p.c.

Ces coefficients ont fait l'objet de contacts approfondis entre les représentants de diverses organisations tant de propriétaires que d'exploitants agricoles. Ils suppriment la différence existant actuellement entre les diverses provinces, ce qui se justifie par le fait que la plupart des régions agricoles couvrent plusieurs provinces.

Depuis dix ans, nous constatons une tendance toujours accrue d'un grand nombre de propriétaires non exploitants à vendre leurs terres; ces terres ne sont pratiquement achetées que par des exploitants, avec pour conséquence un endettement croissant de ceux-ci et un recours au Fonds d'investissement agricole.

Il est de l'intérêt des exploitants agricoles de pouvoir disposer de terres sans devoir les acheter. Pour cela, il faut inverser la tendance actuelle chez les propriétaires non exploitants, et même encourager l'investissement dans des propriétés agricoles en vue de les donner à bail.

Toutefois, des études récentes (voir Landbouwleven, 1980, n^{os} 2 à 6) ont démontré mathématiquement que la décision du propriétaire de vendre ses terres ou fermes est toujours économiquement justifiable.

Quant à l'achat en vue de donner à bail, encouragé pourtant par des dispositions légales sur la cession du droit de préemption, il est pratiquement nul.

En effet, le fermage brut représente actuellement environ 1 p.c. de la valeur de la terre, avant impôt. Après impôt, ce rendement tombe à 0,6 à 0,8 p.c. de la valeur du capital. A ce taux, il faut entre 15 et 20 ans rien que pour amortir les droits d'enregistrement dus à l'achat.

Nombre d'exploitants agricoles seront d'accord pour payer un loyer plus élevé qu'actuellement, car cela ne les contraindrait pas à terme à devoir acheter, et à devoir alors payer un intérêt au taux de 6 p.c. l'an, tout en réduisant leurs moyens financiers nécessaires pour adapter et moderniser les exploitations. »

- Polders : 2,53;
- Duinen : 2,53;
- zandstreek : 2,38;
- Henegouwse Kempen : 2,41;
- Ardennen : 1,97;
- Jura : 1,89.

2° De pacht prijzen vastgesteld volgens de vorige artikelen zullen de basispachtprijzen zijn voor de aanpassingen bepaald in de artikelen 17 en 18bis van de pachtwet. »

Het wordt als volgt verantwoord :

« De voorgestelde coëfficiënten worden voor elke landbouwregio bepaald door het gemiddelde te nemen, berekend volgens de oppervlakte van elke landbouwregio per provincie, van de coëfficiënten bekendgemaakt in het Staatsblad van 1 februari 1985, vermeerderd met 10 pct.

Over deze coëfficiënt is uitvoerig overleg gepleegd tussen de vertegenwoordigers van de verschillende organisaties van zowel de eigenaars als de landbouwexploitanten. Zij werken de verschillen weg die momenteel bestaan tussen de verschillende provincies, wat zijn verantwoording vindt in het feit dat de meeste landbouwregio's op het grondgebied van meer dan een provincie liggen.

Sedert tien jaar is een steeds toenemende tendens waar te nemen bij een groot aantal niet-exploiterende eigenaars om hun gronden te verkopen; die gronden worden vrijwel steeds aangekocht door exploitanten, die als gevolg daarvan steeds grotere schulden hebben en een beroep moeten doen op het Landbouwinvesteringsfonds.

Het is in het belang van de landbouwexploitanten om over gronden te beschikken zonder ze te moeten kopen. Daarom moet men trachten de huidige tendens bij de niet-exploiterende eigenaars om te buigen, en zelfs de investeringen in landbouwbedrijven aan te moedigen, met de bedoeling dat die bedrijven in pacht zouden worden gegeven.

Recente studies (zie Landbouwleven, 1980, nrs. 2 tot 6) hebben wiskundig aangetoond dat de beslissing van de eigenaar om zijn gronden of hoeven te verkopen steeds economisch verantwoord is.

De aankoop met het oog op een verpachting, die nochtans wordt aangemoedigd door de wetsbepalingen over de overdracht van het recht van voorkoop, komt vrijwel niet voor.

De brutopachtprijs vertegenwoordigt thans immers ongeveer 1 pct. van de waarde van de grond, belastingen niet meegeteld. Met belastingen daalt dit rendement tot 0,6 à 0,8 pct. van de waarde van het kapitaal. Met zo'n percentage heeft men alleen al om de registratierechten bij de verkoop af te schrijven tussen 15 en 20 jaar nodig.

Tal van landbouwexploitanten zullen bereid zijn een hogere huur te betalen dan momenteel het geval is, want dan zouden ze op termijn niet moeten kopen en dus een interest betalen van 6 pct. per jaar, waardoor de financiële middelen die ze nodig hebben om de exploitaties aan te passen en te moderniseren zouden slinken. »

Le Secrétaire d'Etat répond que les critères appliqués sont basés sur des données objectives.

Le texte proposé par le projet est meilleur.

L'amendement est rejeté par 24 voix contre 2 et 1 abstention.

L'article est adopté à l'unanimité des 27 membres présents.

Article 33quater

(article 37 du texte adopté par les commissions réunies)

Cet article est adopté à l'unanimité des 27 membres présents.

Articles 34, 34bis, 34ter, 35, 35bis et 36

(articles 38, 39, 40, 41, 42 et 43 du texte adopté par les commissions réunies)

Ces articles sont adoptés à l'unanimité des 27 membres présents.

Le rapport est approuvé par 26 voix et 1 abstention.

L'ensemble du projet amendé a été adopté par 25 voix contre 2 et 1 abstention.

Le Rapporteur,
A. VAN NEVEL.

Les Présidents,
J. SONDAG.
R. LALLEMAND.

De Staatssecretaris antwoordt dat de aangewende criteria gegrond zijn op objectieve gegevens.

De tekst door het ontwerp voorgesteld is beter.

Het amendement wordt verworpen met 24 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Het artikel wordt aangenomen met eenparigheid van de 27 aanwezige leden.

Artikel 33quater

(artikel 37 van de tekst aangenomen door de Verenigde Commissies)

Dit artikel wordt aangenomen met eenparigheid van de 27 aanwezige leden.

Artikelen 34, 34bis, 34ter, 35, 35bis en 36

(artikelen 38, 39, 40, 41, 42 en 43 van de tekst aangenomen door de Verenigde Commissies)

Deze artikelen worden aangenomen met eenparigheid van de 27 aanwezige leden.

Dit verslag is goedgekeurd met 26 stemmen, bij 1 onthouding.

Het geamendeerde ontwerp wordt in zijn geheel aangenomen met 25 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

De Rapporteur,
A. VAN NEVEL.

De Voorzitters,
J. SONDAG.
R. LALLEMAND.

**TEXTE ADOPTE
PAR LES COMMISSIONS REUNIES**

Projet de loi modifiant la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme et la limitation des fermages (nouvel intitulé)

CHAPITRE 1^{er}

Modification de la loi sur le bail à ferme

ARTICLE 1^{er}

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

« Article 1^{er}. — Tombent sous l'application de la présente section :

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

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

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

Les dispositions du titre III, livre II du Code civil ne s'appliquent pas au droit ainsi octroyé. »

ART. 2

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

« Article 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;

2° les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'exploitant de terres et de pâturages, après avoir effectué les travaux de préparation et de fumure, en accorde, contre paiement, la jouissance à un tiers pour une culture déterminée;

**TEKST AANGENOMEN
DOOR DE VERENIGDE COMMISSIES**

Ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 4 november 1969 betreffende de pacht en de beperking van de pacht prijzen (nieuw opschrift)

HOOFDSTUK I

Wijziging van de pachtwetgeving

ARTIKEL 1

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

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

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

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

2° het in gebruik nemen van onroerende goederen, zoals bepaald in de vorige paragraaf, door middel van de vestiging van vruchtgebruik onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde duur.

Op het aldus verleende recht zijn de bepalingen van titel III, boek II van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. »

ART. 2

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

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

1° op de pacht van onroerende goederen die gebruikt worden voor industriële vetmesterij en industriële fokkerij;

2° op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit en waardoor de exploitant van gronden en weiden, na de voorbereidings- en bemestingswerken te hebben uitgevoerd, het genot daarvan voor een bepaalde landbouwteelt aan een derde afstaat tegen betaling;

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

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

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

6° les conventions concernant la récolte fruitière des vergers de haute tige. »

ART. 3

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

« *Article 3.* — 1° Le bail doit être constaté par écrit. A défaut de date précise de la prise de cours de la convention le bail est censé avoir pris cours à l'échéance du premier fermage.

A défaut de pareil écrit, celui qui exploite un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence du bail et de ses conditions par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

En outre, il a la faculté de prouver l'existence du bail en produisant une preuve d'offre personnelle de paiement du fermage, conformément à l'article 23, alinéa trois, contre laquelle le bailleur n'a pas réagi dans un délai de six mois, prenant cours au moment de l'offre, par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent.

Cette offre de paiement mentionnera expressément le terme « bail » et l'année à laquelle le paiement se rapporte.

Elle doit être confirmée dans les quinze jours par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste dans laquelle mention est faite de l'existence d'un bail ainsi que de l'année et de la parcelle concernées par le paiement.

La lettre doit également indiquer expressément que le paiement vaut preuve de l'existence d'un bail, sauf si le propriétaire réagit dans un délai de six mois à partir du jour du paiement par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent.

Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge, conformément aux dispositions limitant les fermages.

2° S'il existe un écrit autrement formulé, celui qui exploite un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail

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

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

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

6° op de overeenkomsten met betrekking tot de fruitopbrengst van de hoogstamboomgaarden. »

ART. 3

Artikel 3 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

« *Artikel 3.* — 1° De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld. Bij ontstentenis van een nauwkeurige datum voor de aanvang van de overeenkomst, wordt deze geacht te zijn ingegaan op de vervaldag van het eerste pachtgeld.

Bij ontstentenis van een dergelijk geschrift, kan degene die een landeigendom exploiteert het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Daarenboven kan hij het bewijs leveren van het bestaan van een pacht door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling, verricht overeenkomstig artikel 23, derde lid, en waartegen de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter binnen zes maanden na het aanbod.

Dit aanbod van betaling vermeldt uitdrukkelijk het woord « pacht » en het jaar waarop de betaling betrekking heeft.

Het moet binnen 15 dagen worden bevestigd met een ter post aangetekende brief waarin het bestaan van een pacht wordt vermeld, evenals het jaar en het perceel waarop de betaling betrekking heeft.

De brief moet eveneens uitdrukkelijk vermelden dat de betaling geldt als bewijs van een pacht, tenzij de verpachter binnen zes maanden na de dag van de betaling reageert door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter.

Indien de overeengekomen pacht prijs niet bewezen is, wordt hij vastgesteld door de rechter overeenkomstig de bepalingen ter beperking van de pacht prijzen.

2° Indien er een naar de vorm andersluidend geschrift is, kan degene die een landeigendom exploiteert, het bewijs

et des conditons par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. »

ART. 4

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

« Article 6. — § 1^{er}. Par dérogation à l'article 4, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment en vue de donner aux biens loués une affectation conforme à leur destination finale, lorsque :

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

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

3° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date de chaque prolongation de bail, doivent être considérés comme terrains à destination industrielle, à la condition que, trois mois au moins avant l'expiration de la période de bail en cours, le bailleur en ait fait la notification au preneur;

4° les baux concernent des terrains qui peuvent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, soit au début du bail, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail, soit lors d'une prolongation du bail, à la condition que le bailleur en ait fait la notification au preneur trois mois au moins avant la date d'une prolongation, et qui doivent préalablement faire l'objet de travaux de voirie;

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

6° les baux concernent des terrains qui, après la conclusion du bail, ont été acquis par une administration publique ou une personne morale de droit public sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

§ 2. Par dérogation à l'article 4, le bailleur peut également mettre fin au bail à tout moment, en vue d'affecter à l'usage familial un terrain d'un tenant, contigu à sa maison d'habitation et dont la superficie ne peut excéder 20 ares. En cas de litige concernant l'emplacement de la parcelle considérée, le juge statue. »

leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen met inbegrip van getuigen en vermoedens. »

ART. 4

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

« Artikel 6. — § 1. In afwijking van artikel 4, kan de verpachter op ieder ogenblik een einde maken aan de lopende pacht om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming, indien :

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

2° de pachtovereenkomst betrekking heeft op ongebouwde gronden die, op het ogenblik van de opzegging, zonder dat er vooraf wegenwerken uitgevoerd dienen te worden, beschouwd moeten worden als bouwgronden;

3° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die, wegens hun ligging op het ogenblik van elke verlenging van de pacht, beschouwd moeten worden als voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode, hiervan kennis heeft gegeven aan de pachter;

4° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden beschouwd kunnen worden, hetzij bij de aanvang van de pacht, mits zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst, hetzij bij een verlenging van de pacht, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden vóór de datum van een verlenging hiervan kennis gegeven heeft aan de pachter, en die vooraf het voorwerp dienen uit te maken van wegenwerken;

5° de pachtovereenkomst is aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die vóór het afsluiten van de overeenkomst door dat bestuur of die persoon zijn onteigend of verkregen op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten algemenen nutte beveelt of toestaat;

6° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die na het sluiten van de overeenkomst verkregen zijn door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon, op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten algemenen nutte beveelt of toestaat.

§ 2. In afwijking van artikel 4, kan de verpachter op ieder ogenblik eveneens een einde maken aan de lopende pacht om een aaneengesloten grond die aan zijn woonhuis aansluit en niet groter is dan 20 are, aan te wenden voor gezinsdoeleinden. In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel beslist de rechter. »

ART. 5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 5

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

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

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

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

2° het voornemen van de verpachter om 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 dat de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht;

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

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

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

6° waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het ten laste van de pachter 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° la condamnation du preneur du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossibles les rapports normaux de bailleur à preneur;

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

10° l'affectation de parcelles comme terrains à bâtir ou à destination industrielle à la condition que, vu leur situation au moment du congé, elles doivent être considérées comme tels. »

ART. 6

L'article 8 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 8. — § 1^{er}. Au cours de chacune des périodes successives de bail, à l'exclusion de la première et de la deuxième, le bailleur peut, par dérogation à l'article 4, mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même l'ensemble du bien loué ou d'en céder la totalité de l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

Les dispositions de l'article 7, 1^o, deuxième alinéa, sont d'application.

§ 2. Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent conclure un bail d'au moins 27 ans.

Au terme de ce bail le bailleur peut mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. Les dispositions de l'article 7, 1^o, deuxième alinéa, et de l'article 9, premier alinéa, sont d'application.

Au terme du bail, le bailleur peut également mettre fin à tout ou partie du bail en vue d'aliéner les biens.

La sous-location et la cession de bail sont possibles conformément aux articles 30, 31, 32, 34 et 34bis sans que la période fixe ne puisse toutefois être dépassée.

Sous réserve des alinéas précédents, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail d'au moins 27 ans.

§ 3. Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent conclure un bail de carrière.

Le bail de carrière est conclu pour une période fixe égale à la différence entre le moment où le preneur aura soixante-cinq ans et l'âge du candidat-preneur. Cette période fixe doit comporter au minimum vingt-sept ans. Au cas où il y a

8° veroordeling van de pachter wegens 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 percelen voor doeleinden van algemeen belang door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon;

10° de aanwending van percelen als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, mits zij wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als zodanig moeten worden beschouwd. »

ART. 6

Artikel 8 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 8. — § 1. Gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste en de tweede, kan de verpachter, in afwijking van artikel 4, een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel te exploiteren of de exploitatie ervan geheel over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

De bepalingen van artikel 7, 1^o, tweede lid, zijn van toepassing.

§ 2. In afwijking van artikel 4 kunnen de partijen een pacht van minstens 27 jaar afsluiten.

Op het einde van deze pacht kan de verpachter een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. De bepalingen van artikel 7, 1^o, tweede lid, en van artikel 9, eerste lid, zijn van toepassing.

Op het einde van deze pacht kan de verpachter eveneens geheel of gedeeltelijk een einde maken aan de pacht om de goederen te vervreemden.

Onderpacht en pachtoverdracht zijn mogelijk overeenkomstig de artikelen 30, 31, 32, 34 en 34bis zonder dat echter hierdoor de vaste duur overschreden kan worden.

Onder voorbehoud van de vorige leden zijn de bepalingen van deze wet volledig van toepassing op de pacht van minstens 27 jaar.

§ 3. In afwijking van artikel 4 kunnen de partijen een loopbaanpacht afsluiten.

De loopbaanpacht wordt afgesloten voor een vaste duur die gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter vijftig jaar zal zijn en de huidige leeftijd van de kandidaat-pachter. Deze vaste periode moet minstens zeven-

plusieurs preneurs, la période fixe est calculée sur base de l'âge du copreneur le moins âgé.

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

La sous-location et la cession de bail sont possibles conformément aux articles 30, 31, 32, 34 et 34bis sans que la période fixe ne puisse toutefois être dépassée.

Si le preneur est laissé en possession du bien après l'expiration du bail de carrière, le bail de carrière se poursuit tacitement d'année en année.

Sous réserve des alinéas précédents, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail de carrière. »

ART. 7

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

« Article 8bis. — Si le preneur ayant atteint l'âge de la pension, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut indiquer aucune des personnes mentionnées à l'article 34 comme pouvant éventuellement poursuivre son exploitation, le bailleur peut mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. Les dispositions de l'article 7, 1^o, deuxième alinéa, sont d'application.

Si plusieurs preneurs louent le bien en commun, l'ensemble des conditions fixées à l'alinéa précédent doivent être réunies dans le chef de tous les preneurs.

Dans les mêmes conditions, le bailleur peut mettre fin à tout ou partie du bail en vue de louer les biens à ou de les aliéner à des fins d'exploitation par une exploitation viable ou par une exploitation faisant l'objet d'un plan de développement, conformément à la législation et à la réglementation en matière de modernisation des exploitations agricoles.

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

L'exploitation du bien repris au preneur aux termes de ces dispositions, ainsi que la personne du futur exploitant, doivent réunir les conditions fixées à l'article 9.

Les dispositions des articles 10, 12, à l'exception du 2^o, du 5^o et du 7^o, et de l'article 13 de la présente loi, s'appliquent à ce congé. L'article 12, 1^o, deuxième alinéa, ne s'applique pas en cas d'application du troisième alinéa du présent article. »

entwintig jaar omvatten. In het geval er meerdere pachters zijn, wordt de vaste duur berekend volgens de leeftijd van de jongste medepachter.

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

Onderpacht en pachtoverdracht zijn mogelijk overeenkomstig de artikelen 30, 31, 32, 34 en 34bis zonder dat echter hierdoor de vaste duur overschreden kan worden.

Wanneer de pachter in het bezit van het goed wordt gelaten na het einde van de loopbaanpacht, wordt de loopbaanpacht stilzwijgend verlengd van jaar tot jaar.

Onder voorbehoud van de vorige leden zijn de bepalingen van deze wet volledig van toepassing op de loopbaanpacht. »

ART. 7

In dezelfde wet wordt een artikel 8bis ingevoegd luidende :

« Artikel 8bis. — Indien de pachter die na het bereiken van de pensioenleeftijd een rust- of overlevingspensioen geniet, onder de in artikel 34 vermelde personen niemand kan aanwijzen die eventueel zijn exploitatie kan voortzetten, kan de verpachter een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. De bepalingen van artikel 7, 1^o, tweede lid, zijn van toepassing.

Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten, moeten al deze pachters voldoen aan alle in het voorgaande lid gestelde voorwaarden.

Onder dezelfde voorwaarden kan de verpachter geheel of gedeeltelijk een einde maken aan de pacht om de goederen te verpachten of te vervreemden met het oog op exploitatie door een leefbaar bedrijf of door een bedrijf dat het voorwerp van een ontwikkelingsplan uitmaakt, overeenkomstig de wetgeving en reglementering inzake de modernisering van de landbouwbedrijven.

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

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

De bepalingen van artikel 10, 12, met uitzondering van het 2^o, het 5^o en het 7^o, en van artikel 13 van deze wet, zijn van overeenkomstige toepassing op deze opzegging. In geval van toepassing van het derde lid van dit artikel is artikel 12, 1^o, tweede lid, niet van toepassing. »

ART. 8

L'article 9 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 9. — L'exploitation du bien repris au preneur sur la base du motif déterminé aux articles 7, 1°, et 8, doit consister en une exploitation personnelle, effective et continue pendant neuf années au moins par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation ou, s'il s'agit de personnes morales, par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés.

Toutefois, le motif du congé consistant en l'exploitation personnelle ne peut être invoqué par des personnes, et s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables, qui auraient atteint, au moment de l'expiration du préavis, l'âge de 65 ans, ou de 60 ans lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant jamais été exploitant agricole pendant au moins trois ans; ne peut également invoquer ce motif celui qui, après la cessation de son exploitation agricole, l'a donnée à bail.

De même, le motif du congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut pas être invoqué par le titulaire d'un usufruit constitué entre vifs et pour une période déterminée.

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

— soit être porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme qui lui a été délivré après avoir suivi avec fruit un cours agricole ou des études à une école d'agriculture ou d'horticulture;

— soit être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années;

— soit avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole.

Les personnes morales dont il est question au présent article doivent être constituées conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous la forme d'une société de personnes ou d'une société d'une personne à responsabilité limitée. En outre, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent fournir un travail réel dans le cadre de l'entreprise agricole. »

ART. 9

L'article 10 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 10. — Ne constitue pas une exploitation personnelle la plantation sur le bien loué par les bénéficiaires de

ART. 8

Artikel 9 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 9. — De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van bij artikelen 7, 1°, en 8, bepaalde reden, moet een persoonlijke, werkelijke en ten minste negen jaar voortgezette exploitatie zijn door degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen of, indien zij rechtspersonen zijn, door hun verantwoordelijke organen of bestuurders en niet alleen door hun aangestelden.

De opzeggingsreden bestaande in de persoonlijke exploitatie kan evenwel niet worden aangevoerd door personen noch, indien het om rechtspersonen gaat, door hun verantwoordelijke organen of bestuurders die, op het ogenblik van het verstrijken van de opzeggingstermijn, de leeftijd van 65 jaar zouden hebben bereikt of de leeftijd van 60 jaar wanneer het een persoon betreft die niet gedurende ten minste drie jaar landbouwexploitant is geweest; degene die na de stopzetting van zijn landbouwbedrijf het bedrijf verpacht, kan evenmin die reden aanvoeren.

De opzegging voor persoonlijke exploitatie kan evenmin als reden worden aangevoerd door de titularis van een vruchtgebruik gevestigd onder levenden en voor bepaalde tijd.

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

— ofwel houder zijn van een getuigschrift of diploma afgegeven na het volgen met goed gevolg van een landbouwcursus of van onderwijs aan een land- of tuinbouwschool;

— ofwel landbouwexploitant zijn of geweest zijn in de voorbije periode van vijf jaar gedurende ten minste één jaar;

— ofwel reeds effectief gedurende ten minste één jaar aan een landbouwexploitatie hebben deelgenomen.

De rechtspersonen bedoeld in dit artikel moeten opgericht zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of in de vorm van een personenvennootschap of een eenpersoonsvennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Daarenboven moeten degenen die als bestuurder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, daadwerkelijke arbeid verrichten op het landbouwbedrijf. »

ART. 9

Artikel 10 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 10. — Geen persoonlijke exploitatie is de aanplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de

la reprise au cours des neuf ans qui suivent le départ du preneur, de conifères, d'essences feuillues ou de taillis, à moins qu'il ne s'agisse d'horticulture ou de plantations nécessaires à la conservation du bien. Le juge de paix peut accorder dispense de cette interdiction après avis de l'ingénieur agronome de l'Etat de la région.

La plantation de sapins de Noël au cours des neuf années qui suivent le départ du preneur, ne constitue pas une exploitation personnelle sauf si le bénéficiaire de la reprise exploite déjà une exploitation horticole et que le juge de paix accorde dispense de cette interdiction après avis de l'ingénieur agronome de l'Etat de la région.

Ne constituent pas une exploitation personnelle la vente d'herbes ou de récolte sur pied au cas où les bénéficiaires de la reprise au cours des neuf ans qui suivent le départ du preneur, ne se chargent pas des travaux ordinaires de culture et d'entretien, ni la prise en pension de bétail au cours de la même période de neuf ans. »

ART. 10

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

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

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

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

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

ART. 11

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

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

Le congé doit, à peine de nullité, indiquer le nom, le prénom, la profession, la date de naissance, l'état civil et l'adresse des personnes indiquées comme devant assurer l'exploitation.

terugneming gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter, met naaldbomen, loofbomen of heesters, tenzij het gaat om tuinbouw of om een aanplanting die noodzakelijk is voor de bewaring van het goed. De vrederechter kan vrijstelling van dit verbod verlenen na het advies te hebben ingewonnen van de rijkslandbouwkundige ingenieur van de streek.

De aanplanting met kerstbomen binnen negen jaar na het vertrek van de pachter is geen persoonlijke exploitatie tenzij de genothebber van de terugnemning reeds een tuinbouwbedrijf exploiteert en de vrederechter vrijstelling van dit verbod verleent na het advies te hebben ingewonnen van de rijkslandbouwkundige ingenieur van de streek.

Geen persoonlijke exploitatie is de verkoop van gras of van te velde staande oogst ingeval de genothebbers van de terugnemning gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter niet voor het gewone teelt- en onderhoudswerk zorgen, noch het in bewaring nemen van dieren gedurende dezelfde periode van negen jaar. »

ART. 10

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

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

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

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

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

ART. 11

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

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

In de opzegging moet, op straffe van nietigheid, de naam, de voornaam, het beroep, de geboortedatum, de burgerlijke stand en het adres van de aanstaande exploitanten vermeld worden.

2. Si le congé est basé sur des motifs visés aux articles 6, 1^{er} à 4^{ème} inclus, et 7, 10^{ème}, le congé ne pourra être validé que sur production d'une copie certifiée conforme du permis de bâtir accordé par l'administration compétente.

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

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

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

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

5. S'il appert, en cours de durée du préavis, que le motif consistant en l'exploitation personnelle ne pourra être réalisé, par suite de motif grave, le preneur peut poursuivre l'invalidation du congé devant le juge de paix. Dans ce cas, le bail se poursuivra comme si le congé n'avait pas été notifié.

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

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

En cas de contestation sur le caractère sincère de l'exploitation personnelle, il appartiendra au bailleur de préciser comment la personne ou les personnes indiquées dans le

2. Indien de opzegging berust op redenen bepaald in de artikelen 6, 1^o tot 4^o, en 7, 10^o, kan de opzegging slechts geldig worden verklaard onder overlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende bouwvergunning.

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

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

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

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

5. Indien reeds in de loop van de opzeggingstermijn blijkt dat het motief bestaande in de persoonlijke exploitatie om een gewichtige reden niet kan worden waargemaakt, kan de pachter de ongeldigverklaring van de opzegging voor de vrederechter vorderen. In dat geval wordt de pacht voortgezet alsof er geen opzegging is betekend.

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

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

In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenoemde eigen gebruik, moet de verpachter preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande

congé comme devant assurer cette exploitation entendent le faire de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'elles sont en mesure de le faire et qu'elles répondent aux conditions prévues à l'article 9.

7. Quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal le juge peut refuser de valider le congé lorsque celui-ci a pour conséquence de porter la superficie totale exploitée de l'entreprise agricole du futur exploitant au-delà de la superficie maximale fixée par le Roi.

Il en est de même pour toute extension supplémentaire, lorsque l'entreprise du futur exploitant s'étend déjà sur une superficie supérieure à la superficie maximale.

Le Roi fixe par arrêté délibéré en Conseil des Ministres les superficies maximales de rentabilité sur proposition de la chambre provinciale d'agriculture compétente et sur avis conforme du Conseil national de l'agriculture.

Ces superficies sont revues au moins tous les cinq ans.

Elles sont fixées au sein de chaque province selon les régions agricoles telles que celles-ci sont déterminées par l'arrêté royal du 24 février 1951 fixant la délimitation des régions agricoles.

Lorsqu'un exploitant agricole acquiert une terre donnée à bail en vue d'en réaliser l'exploitation personnelle, les conditions de superficie applicables à un congé éventuel, sont celles existant à l'acquisition.

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

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

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

ART. 12

L'article 13 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 13. — 1. Le preneur qui a évacué les lieux loués à la suite d'un congé donné pour exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou, s'il le souhaite, aux dommages-intérêts seuls, si,

exploitant is of zijn aangewezen, de persoonlijke werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en bewijzen dat zij daartoe in staat zijn, alsmede dat zij aan de in artikel 9 gestelde voorwaarden voldoen.

7. Wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de rechter weigeren de opzegging geldig te verklaren, wanneer de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande exploitant boven de door de Koning bepaalde maximale oppervlakte komt te liggen.

Hetzelfde geldt, bij iedere verdere uitbreiding wanneer het bedrijf van de toekomstige exploitant zich reeds uitstrekt over een grotere oppervlakte dan de maximale oppervlakte.

De Koning stelt bij in Ministerraad overlegd besluit de maximale rendabiliteitsoppervlakten vast op voorstel van de bevoegde provinciale landbouwkamer en op eensluidend advies van de Nationale Landbouwwraad.

Deze oppervlakten worden ten minste om de vijf jaar herzien.

Zij worden binnen elke provincie vastgesteld volgens de landbouwstreken, zoals die bepaald zijn in het koninklijk besluit van 24 februari 1951 houdende grensbepaling van de landbouwstreken van het Rijk.

Wanneer een landbouwexploitant een verpachte grond verkrijgt om deze persoonlijk te exploiteren, zijn de oppervlaktevoorwaarden die gelden bij een eventuele opzegging, die welke van kracht waren bij de verkrijging.

8. Is de opzegging met toepassing van het bepaalde in 4° vervallen of is zij niet geldig verklaard, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór er ten minste een jaar is verstreken 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.

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

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

ART. 12

Artikel 13 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 13. — 1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging voor persoonlijke exploitatie, heeft recht op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of desgewenst op schadevergoeding alleen, indien

sans motifs graves, plus de six mois et moins de neuf années après l'évacuation du bien, celui-ci ne se trouve pas exploité par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

En cas de contestation, la charge de la preuve incombe à celui ou à ceux en faveur de qui le congé a été donné.

2. La réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts peut être aussi réclamée par le preneur qui a évacué les lieux loués à la suite d'un congé donné pour un des motifs prévus aux articles 6 et 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 été réalisée normalement, compte tenu de toutes les circonstances de fait, bien que plus de six mois se soient écoulés depuis l'évacuation des lieux.

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

3. La demande de réintégration ou de dommages-intérêts basée sur le défaut de réalisation de l'intention annoncée par le bailleur dans le congé, doit être introduite dans les trois ans de l'évacuation du bien loué.

Celle qui est basée sur la cessation prématurée de l'occupation doit l'être dans les trois ans qui suivent cette cessation. »

ART. 13

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

« Ce mode de paiement vaut preuve sauf contestation du bailleur introduite devant le juge de paix dans les six mois suivant le paiement, à peine de déchéance. »

ART. 14

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

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

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

Sont aussi valables les clauses maintenant les haies, chemins, buissons et arbres.

het pachtgoed meer dan zes maanden en minder dan negen jaar na de ontruiming ervan, zonder gewichtige redenen niet geëxploiteerd wordt door degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant aangewezen zijn.

In geval van betwisting, moet het bewijs geleverd worden door degene of degenen in wier voordeel de opzegging is gedaan.

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

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

3. De eis tot terugkeer of tot betaling van schadevergoeding, gegrond op het niet ten uitvoer brengen van het door de verpachter in de opzegging te kennen gegeven voornemen, moet worden ingesteld binnen drie jaar na het verlaten van het verpachte goed.

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

ART. 13

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

« Die wijze van betaling geldt als bewijs, tenzij de verpachter ze betwist en de betwisting op straffe van verval binnen zes maanden na de betaling voor de vrederechter brengt. »

ART. 14

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

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

Geldig zijn echter wel de bedingen van de pachtovereenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsmede de bedingen welke het recht van beschikking over de stalmest 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.

Geldig zijn ook de bedingen tot handhaving van hagen, wegen, struikgewas en bomen.

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

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

Cette autorisation peut être subordonnée au paiement d'une indemnité égale au préjudice subi.

Le juge de paix ne peut toutefois autoriser aucune modification de la destination du bien loué. »

ART. 15

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

« Article 25. — § 1^{er}. Sans préjudice des articles 1722 et 1724 du Code civil, le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de construire tous les bâtiments qu'il veut à lui de les entretenir et d'en supporter les charges et de faire tous les travaux et ouvrages, y compris les travaux et ouvrages nouveaux, les travaux et ouvrages d'amélioration, de réparation ou de reconstruction, qui sont utiles à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

§ 2. Sans que le bailleur puisse le lui imposer, le preneur est autorisé, à tout moment, à enlever les bâtiments et ouvrages, visés à l'alinéa premier, pour autant qu'il s'agisse de biens distinctifs.

Au cas où ces bâtiments ou ouvrages ont été établis avec le consentement écrit du propriétaire ou avec l'autorisation du juge de paix, sur base de la procédure visée à l'article 26, 1, la même procédure doit être respectée avant que le preneur puisse les enlever.

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

ART. 16

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

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

Lorsque ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits soit avec le consentement écrit du propriétaire ou, en cas d'usufruit, avec le consentement écrit du nu-propriétaire

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

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

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

De vrederechter kan echter geen machtiging geven om de bestemming van het gepachte goed te wijzigen. »

ART. 15

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

« Artikel 25. — § 1. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 1722 en 1724 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de pachter, behalve in geval van geldige opzegging, het recht om alle gebouwen op te richten, mits hij ze onderhoudt en er alle lasten van draagt, en alle werken, onverschillig of het nieuwe werken, verbeteringswerken, herstellingswerken of herbouwingswerken betreft, uit te voeren, die nuttig zijn voor de bewoonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed en die stroken met de bestemming ervan.

§ 2. Zonder daartoe door de verpachter verplicht te kunnen worden, kan de pachter op ieder ogenblik de in het eerste lid bedoelde gebouwen en werken wegruimen, voor zover deze als zelfstandige zaken beschouwd kunnen worden.

Indien deze gebouwen en werken evenwel tot stand zijn gekomen met schriftelijke toestemming of met machtiging van de vrederechter volgens de procedure bepaald in artikel 26, 1, moet dezelfde procedure worden gevolgd vooraleer de pachter tot wegruiming ervan mag overgaan.

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

ART. 16

A. Artikel 26, 1, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 26, 1. — Bij het verstrijken van de pacht heeft de pachter die de kosten van de gebouwen en werken heeft gedragen, recht op een vergoeding die gelijk is aan de waardevermeerdering welke het goed daardoor heeft verkregen.

Indien de gebouwen en werken zijn uitgevoerd ofwel met schriftelijke toestemming van de verpachter of, in geval van vruchtgebruik, met schriftelijke toestemming van de blote

et de l'usufruitier, soit avec l'autorisation du juge de paix, le montant de cette indemnité ne pourra être inférieur aux frais que le preneur a supportés, dans la mesure où ils n'ont pas été amortis, cet amortissement étant fixé forfaitairement à 4 p.c. l'an.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, l'indemnité prévue à l'alinéa précédent ne peut pas dépasser le montant des fermages payés par lui au cours des cinq dernières années pour la totalité des biens qu'il louait au même propriétaire.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, mais exclusivement pour motifs graves, celui-ci a droit à l'indemnité prévue au deuxième alinéa.

L'autorisation du juge est délivrée sur requête du preneur et sur avis du fonctionnaire compétent du Ministère de l'Agriculture quant aux conditions requises à l'article 25. Une description des constructions, travaux et ouvrages projetés et une évaluation des frais y afférents doivent être jointes à la requête.

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

B. L'article 26 de la même loi est complété par un 3, libellé comme suit :

« 3, § 1^{er}. Dans tout acte d'aliénation du bien loué, le bailleur doit mentionner tous les travaux, ouvrages effectués par le preneur, ainsi que, le cas échéant, le consentement ou l'autorisation avec laquelle ils ont été effectués, et ce après avoir éventuellement interrogé le preneur.

§ 2. La renonciation au droit de l'enlèvement établi par l'article précédent ou à l'indemnité prévue au présent article ne pourra intervenir qu'après l'exécution des travaux et ouvrages et sera constatée par acte authentique ou par déclaration devant le juge de paix. »

ART. 17

Un article 29bis, rédigé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Article 29bis. — Au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes, le preneur sortant doit donner à celui qui lui succède dans l'exploitation toutes les facilités requises pour les travaux de l'année suivante, en se conformant à l'usage des lieux. »

ART. 18

L'article 30 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 30. — Par dérogation à l'article 1717 du Code civil, et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur

eigenaar en de vruchtgebruiker, ofwel met machtiging van de vrederechter, mag de vergoeding niet lager zijn dan de door de pachter gedragen kosten, in zoverre deze niet zijn afgeschreven; deze afschrijving wordt forfaitair bepaald op 4 pct. per jaar.

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

Neemt de pacht een einde op initiatief van de pachter, doch uitsluitend wegens ernstige redenen, dan heeft deze eveneens recht op de in het tweede lid bepaalde vergoeding.

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

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

B. Artikel 26 van dezelfde wet wordt aangevuld met een 3, luidende als volgt :

« 3, § 1. De verpachter moet in elke akte van vervreemding van het verpachte goed alle werken vermelden die de pachter heeft uitgevoerd, alsook, in voorkomend geval, de toestemming of de machtiging krachtens welke ze werden verricht, eventueel na de pachter te hebben ondervraagd.

§ 2. De afstand van het recht tot wegruimen in het vorig artikel bepaald, of van de vergoeding bepaald in dit artikel, kan slechts geschieden na de uitvoering van de werken en moet worden vastgesteld bij authentieke akte of bij verklaring voor de vrederechter. »

ART. 17

Een artikel 29bis wordt in dezelfde wet ingevoegd, luidende :

« Artikel 29bis. — Naarmate de oogst wordt ingehaald, is de pachter gehouden om aan zijn opvolger op het bedrijf alle nodige faciliteiten te verlenen voor het uitvoeren van de werken van het daaropvolgende jaar, overeenkomstig de plaatselijke gebruiken. »

ART. 18

Artikel 30 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 30. — In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en onder voorbehoud van het hierna

de biens ruraux ne peut sous-louer en tout ou en partie le bien loué ou céder son bail en tout ou en partie sans l'autorisation du bailleur. Cette autorisation doit, à peine de nullité, être préalable à la sous-location ou à la cession et être donnée par écrit.

L'autorisation de cession de bail ne peut valoir comme autorisation de sous-location.

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 ni des preneurs ni des bailleurs. Il en est de même de l'exploitation en commun d'un bien rural donné à bail à un des co-exploitants, à condition que ce dernier reste seul titulaire du bail et participe activement, à titre d'occupation principale, à l'exploitation. »

ART. 19

L'article 31 de la même loi est complété comme suit :

« ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

ART. 20

L'article 33 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« *Article 33.* — Le preneur qui reçoit congé pour un bien sous-loué ou dont le bail est résilié à la suite d'un jugement doit, sous peine de dommages-intérêts, dans le mois suivant la signification, notifier au sous-locataire copie du congé ou du jugement et le tenir au courant de la suite qu'il y a réservée. »

ART. 21

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

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

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

ART. 22

Un article 34bis rédigé comme suit, est inséré dans la même loi :

« *Article 34bis.* — Si un bien rural est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs.

bepaalde mag de pachter van landeigendommen noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven, noch zijn pacht geheel of ten dele aan anderen overdragen zonder toestemming van de verpachter. Deze toestemming moet, op straffe van nietigheid en voorafgaand aan de onderpacht of aan de overdracht, schriftelijk worden gegeven.

De toestemming tot overdracht van pacht kan niet gelden als toestemming tot onderpacht.

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 noch van de pachters noch van de verpachters. Zulks geldt ook voor de gemeenschappelijke exploitatie van een landeigendom die in pacht gegeven wordt aan een van de medeexploitanten, op voorwaarde dat deze laatste alleen houder van de pacht blijft en hij als hoofdbedrijf actief aan de exploitatie deelneemt. »

ART. 19

Artikel 31 van dezelfde wet wordt aangevuld als volgt :

« evenals aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

ART. 20

Artikel 33 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« *Artikel 33.* — De pachter die een opzeggingsbrief ontvangt voor een onderverpacht goed of wiens pacht ontbonden wordt bij vonnis, moet op straffe van schadevergoeding, binnen een maand na de betekening aan de onderpachter een afschrift van de opzegging of van het vonnis betekenen en hem op de hoogte stellen van het gevolg dat door hem aan de betekende opzegging of het betekend vonnis werd gegeven. »

ART. 21

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

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

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

ART. 22

In dezelfde wet wordt een artikel 34bis ingevoegd, luidende :

« *Artikel 34bis.* — Indien een landeigendom gezamenlijk wordt gepacht door verschillende pachters en een van deze pachters besluit om zich terug te trekken, dan wordt de pacht voortgezet ten voordele van de andere pachters.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs. »

ART. 23

A l'article 37, § 1^{er}, de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

« A. Le 2^o est remplacé par la disposition suivante :

« 2^o l'intention du bailleur d'exploiter lui-même, dans un délai inférieur à cinq ans, le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

B. Dans le texte néerlandais, le 5^o est remplacé par la disposition suivante :

« 5^o het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of dat hij niet over de nodige materiële middelen beschikt om het verpachte goed behoorlijk te exploiteren. »

ART. 24

L'article 39, premier alinéa, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 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 de son conjoint, ni conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

ART. 25

L'article 43, premier alinéa, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

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

ART. 26

L'article 45, n^o 1, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 1. Indépendamment des indemnités pouvant lui revenir en vertu des articles précédents du chef des constructions, plantations, travaux et ouvrages, le preneur sortant doit recevoir du bailleur une indemnité du chef des pailles, engrais,

De verpachter heeft in dat geval evenwel de mogelijkheid te eisen dat de vorige exploitant hoofdelijk gehouden blijft tot nakoming van de verplichtingen van de pacht samen met de andere pachters. »

ART. 23

In artikel 37, § 1, van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

« A. Het 2^o wordt door de volgende bepaling vervangen :

« 2^o het voornemen van de verpachter om het verpachte goed binnen een termijn van minder dan vijf jaar zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

B. Het 5^o in de Nederlandse tekst, wordt door de volgende bepaling vervangen :

« 5^o het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of dat hij niet over de nodige materiële middelen beschikt om het verpachte goed behoorlijk te exploiteren. »

ART. 24

Artikel 39, eerste lid, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

ART. 25

Artikel 43, eerste lid, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

ART. 26

Artikel 45, nr. 1, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1. Afgezien van de vergoedingen die aan de pachter krachtens de voorgaande artikelen kunnen toekomen uit hoofde van gebouwen, aanplantingen en werken, moet de afgaande pachter van de verpachter een vergoeding ontvan-

arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie, du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations apportées aux terres quant à leur état de propreté. »

ART. 27

Dans l'article 46, premier alinéa, de la même loi, les mots « des articles 6, 2° et 4°, et 7, 9°, 10° et 11° » sont remplacés par les mots « de l'article 6, § 1^{er}, 2°, 3°, 4° et 6°, et § 2, et l'article 7, 9° et 10° ».

ART. 28

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

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

ART. 29

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

« 1° Le numéro 1, premier alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« 1. Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée. Cette notification vaut offre de vente. »

Dans le numéro 1, deuxième alinéa, le mot « propriétaire » est remplacé par le mot « notaire ».

« 2° Le numéro 2, deuxième alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« Si la vente a lieu sans réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, 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. Si le preneur acquiesce à la question de l'officier instrumentant, la vente devient définitive. Si le preneur refuse, se tait ou est absent, la vente se poursuit. Si le preneur tient en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de l'exercice du droit de préemption. »

gen voor het stro, de mest en navette die hij bij zijn vertrek achterlaat, voor de bebouwing die hij reeds heeft verricht, alsmede voor de verbeteringen aangebracht aan de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft. »

ART. 27

In artikel 46, eerste lid, van dezelfde wet worden de woorden « de artikelen 6, 2° en 4°, en 7, 9°, 10° en 11° » vervangen door de woorden « artikel 6, § 1, 2°, 3°, 4° en 6°, en § 2, en artikel 7, 9° en 10° ».

ART. 28

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

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

ART. 29

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

« 1° Nummer 1, eerste lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1. De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand verkopen nadat hij aan deze laatste de gelegenheid heeft gegeven om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde geeft de notaris de pachter kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. »

In nummer 1, tweede lid, wordt het woord « eigenaar » vervangen door het woord « notaris ».

« 2° Nummer 2, tweede lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar ertoe 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. Indien de pachter met de vraag van de instrumenterende ambtenaar instemt, is de verkoop definitief. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen, wordt de verkoop voortgezet. Indien de pachter zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, geschiedt de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van uitoefening van het recht van voorkoop. »

Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement au notaire, selon l'article 57, ou donné son acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive.

Si la vente a lieu sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, l'officier instrumentant n'est pas tenu de demander au preneur s'il exerce son droit de préemption :

a) s'il y a surenchère, l'exploit en sera dénoncé au preneur comme à l'adjudicataire;

b) s'il n'y a pas de surenchère ou si la surenchère est refusée par le notaire, celui-ci notifiera le montant de la dernière offre au preneur en lui demandant s'il désire exercer son droit de préemption. Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement au notaire selon l'article 57 ou donné cet acquiescement par acte de l'officier instrumentant, l'adjudication est définitive. »

ART. 30

L'article 48bis de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur peut céder son droit de préemption pour la totalité du bien, ou pour partie s'il l'exerce lui-même pour le surplus, à un ou plusieurs tiers aux conditions suivantes.

En cas de vente de gré à gré, le preneur et le ou les tiers notifient ensemble la cession et l'acceptation au notaire, selon l'article 48, 1, alinéa 2.

En cas de vente publique, le preneur déclare céder le droit de préemption et le tiers déclare exercer ce droit, à la séance d'adjudication, selon l'article 48, 2, alinéa 2, ou à l'occasion de la notification de l'acquiescement dans le délai de dix jours. Le vendeur peut exiger que le tiers fournisse caution.

En cas d'application du présent article, le bail est renouvelé de plein droit au profit du preneur à dater du jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur suivant la date d'acquisition par le tiers.

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

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 50 p.c. 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. »

Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend, overeenkomstig artikel 57 of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de pachter de vraag te stellen of hij zijn recht van voorkoop uitoefent :

a) indien er een hoger bod is, wordt dit aan de pachter en aan de koper ter kennis gebracht;

b) indien er geen hoger bod wordt gedaan of indien de notaris het hoger bod niet aanneemt, betekent hij het laatste bod aan de pachter en stelt hem de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend overeenkomstig artikel 57 of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief. »

ART. 30

Artikel 48bis van dezelfde wet wordt door de volgende bepaling vervangen :

« De pachter kan zijn recht van voorkoop voor het gehele goed, of voor een deel ervan indien hij het voor het overige deel zelf uitoefent, aan een of meer derden overdragen tegen de volgende voorwaarden.

Bij verkoop uit de hand geven de pachter en de derden gezamenlijk kennis van de overdracht en van de aanvaarding aan de notaris, overeenkomstig artikel 48, 1, tweede lid.

Bij openbare verkoping verklaart de pachter het recht van voorkoop over te dragen en de derde verklaart dit recht uit te oefenen tijdens de toewijzingszitting, overeenkomstig artikel 48, 2, tweede lid of naar aanleiding van de kennisgeving van de instemming binnen de termijn van tien dagen. De verkoper kan eisen dat de derde waarborg stelt.

In geval van toepassing van dit artikel ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter, ingaande op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de datum van aankoop door de derde.

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

Bij overtreding van deze bepaling is hij aan de verkoper een schadevergoeding, gelijk aan 50 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen, verschuldigd, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen. »

ART. 31

Dans l'article 50 de la même loi est inséré un nouvel alinéa 2 rédigé comme suit :

« Si un bien loué ou un ensemble de biens objet d'un même bail est offert en vente publique par lots, toute masse totale ou partielle ne peut être présentée aux enchères que si sa composition a reçu l'agrément du preneur; l'absence ou le silence de celui-ci vaut agrément. »

ART. 32

A l'article 52 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

« A. Le 1^{er}, premier alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« Si le bien n'est pas exploité par lui personnellement ou par son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou par les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

B. Le 2^e est remplacé par la disposition suivante :

« 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 ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, achetant pour leur propre compte et pour autant qu'il n'y ait pas revente avant deux ans.

Cette 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, ou le conjoint d'un desdits descendants ou enfants adoptifs. »

C. Le 7^e est remplacé par la disposition suivante :

« Dans les cas prévus aux articles 6, 1^{er} à 5^e inclus, et 14, deuxième alinéa. »

ART. 33

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

« A. Le premier alinéa est remplacé par la disposition suivante :

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

ART. 31

In artikel 50 van dezelfde wet wordt een nieuw tweede lid ingevoegd, luidende :

« Wanneer een verpacht goed of een geheel van goederen die het voorwerp uitmaken van een zelfde pachtcontract aangeboden worden in openbare verkoping per lot, kan de gehele of gedeeltelijke massa alleen dan te koop worden aangeboden wanneer de samenstelling goedgekeurd werd door de pachter; afwezigheid of stilzwijgen van de pachter wordt beschouwd als goedkeuring. »

ART. 32

In artikel 52 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

« A. Het 1^o, eerste lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of door de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

B. Het 2^o wordt vervangen door de volgende bepaling :

« In geval van verkoop van het goed aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen of die van de echtgenoot van de eigenaar of van één der medeëigenaars of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar.

Deze uitzondering is niet van toepassing wanneer de pachter zelf de echtgenoot, een afstamming of een aangenomen kind van de eigenaar of één der medeëigenaars of van de echtgenoot van de eigenaar of één der medeëigenaars, of de echtgenoot van één van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen is. »

C. Het 7^o wordt vervangen door de volgende bepaling :

« In de gevallen bedoeld in de artikelen 6, 1^o tot en met 5^e, en 14, tweede lid. »

ART. 33

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

« A. Het eerste lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

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

B. Entre le premier et le deuxième alinéas est inséré un nouvel alinéa, libellé comme suit :

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

ART. 34

L'article 57 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 57. — Les congés, oppositions ou notifications prévus aux articles 6, 3^o et 4^o, 11, 12, 14, premier alinéa, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 et 49 doivent, à peine d'inexistence, être signifiés par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste. »

CHAPITRE II

Modification de la loi sur la limitation des fermages

ART. 35

A. A l'article 1^{er}, § 1, alinéa premier de la loi limitant les fermages telle que prévue par la loi du 4 novembre 1969, article III, les mots « dans chaque province, une commission provinciale » sont remplacés par « une ou plusieurs commissions des fermages ».

B. A l'article 1^{er}, § 2, les mots « commissions provinciales » sont remplacés par « commissions ».

ART. 36

A. A l'article 2 de la même loi limitant les fermages, au § 2, alinéa premier, les mots « une période de cinq ans » sont remplacés par « une période de trois ans » et, à l'alinéa 2, les mots « cinq ans » et « période quinquennale » par « trois ans » et « période triennale ».

B. A l'article 2 de la même loi limitant les fermages, le § 3 est remplacé par la disposition suivante :

« § 3. Les commissions fixent les coefficients maxima visés au § 1^{er} pour chaque période de trois ans sur base du rapport existant entre, d'une part, la rentabilité moyenne des exploitations dans chacune des régions agricoles au cours du triennat qui précède la dernière année de chaque période et, d'autre part, la rentabilité moyenne de ces exploitations au cours du même triennat de la période précédente. Cette rentabilité est appréciée conformément à l'article 17 de la section 3 du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil. »

B. Tussen het eerste en het tweede lid wordt een nieuw lid ingevoegd, luidend als volgt :

« De beperking inzake de overdracht, zoals bepaald in het eerste lid, geldt niet wanneer de pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, het goed opnieuw kan verkopen aan een koper die hem in de verkoopakte een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt. »

ART. 34

Artikel 57 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 57. — Opzegging, verzet of kennisgeving bepaald in de artikelen 6, 3^o en 4^o, 11, 12, 14, eerste lid, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 en 49 moet, op straffe van niet-bestaan betekend worden bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief. »

HOOFDSTUK II

Wijziging van de wet betreffende de pachtprijsbeperking

ART. 35

A. In artikel 1, § 1, eerste lid van de wet tot beperking van de pachtprizen, zoals bepaald door de wet van 4 november 1969, artikel III, worden de woorden « in elke provincie, een provinciale pachtprizencommissie » vervangen door « een of meer pachtprizencommissies ».

B. In artikel 1, § 2, worden de woorden « provinciale pachtprizencommissies » vervangen door « pachtprizencommissies ».

ART. 36

A. In artikel 2 van dezelfde wet tot beperking van de pachtprizen, worden in § 2, eerste lid, de woorden « een termijn van vijf jaar » vervangen door « een termijn van drie jaar » en, in het tweede lid, de woorden « vijf jaar » en « vijfjarige termijn » door « drie jaar » en « driejarige termijn ».

B. In artikel 2 van dezelfde wet tot beperking van de pachtprizen wordt § 3 vervangen door de volgende bepaling :

« § 3. De commissies stellen de maximum-coëfficiënten, bedoeld in § 1, vast voor elke termijn van drie jaar op basis van de verhouding tussen, enerzijds, de gemiddelde rendabiliteit van de bedrijven in elk van de landbouwstroken tijdens de driejaarlijkse periode die voorafgaat aan het laatste jaar van elke termijn en, anderzijds, de gemiddelde rendabiliteit van deze bedrijven tijdens dezelfde periode van de vorige termijn. Deze rendabiliteit wordt bepaald met inachtneming van artikel 17, van afdeling 3, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek. »

ART. 37

L'article 3, alinéa 1^{er}, de la même loi limitant les fermages est remplacé par la disposition suivante :

« Pour les bâtiments donnés en location, le fermage maximum correspond à leur revenu cadastral affecté d'un coefficient selon la procédure et de la même façon qu'à l'article 2. »

ART. 38

L'article 4 de la même loi limitant les fermages est remplacé par la disposition suivante :

« § 1^{er}. Si le contrat de bail, intervenu par acte authentique, fixe une première période d'occupation de dix-huit ans, le fermage établi conformément à l'article 2 peut être augmenté de 36 p.c. et le fermage établi conformément à l'article 3 peut être augmenté de 18 p.c.

Le fermage peut être augmenté de 42 p.c. pour les terres et de 21 p.c. pour les bâtiments lorsque la première période d'occupation comporte 21 ans et de 48 p.c. pour les terres et de 24 p.c. pour les bâtiments lorsque la première occupation comporte 24 ans.

Quand la première période d'occupation comporte 25 ans ou plus, le fermage peut être augmenté de 50 p.c. pour les terres et de 25 p.c. pour les bâtiments.

Après la première période d'occupation le fermage est ramené au niveau du fermage normal fixé sur base des articles 2 et 3.

§ 2. Si le contrat de bail concerne un bail de carrière tel que prévu à l'article 8, § 3, de l'article 1^{er} de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, le fermage établi conformément à l'article 2 peut être augmenté de 50 p.c. et le fermage établi conformément à l'article 3 peut être augmenté de 25 p.c. »

ART. 39

Un nouvel article 4*bis* est inséré à la même loi limitant les fermages.

« Le Roi peut adapter annuellement à l'évolution des prix agricoles les fermages établis conformément aux articles 2, 3 et 4, lorsque l'évolution des prix agricoles le requiert.

Le Roi fixe à cette fin, après avis du Conseil national de l'agriculture, un ou plusieurs indices des prix agricoles, ainsi que le seuil à partir duquel une adaptation est possible. »

ART. 40

A l'article 5 de la même loi limitant les fermages, à l'alinéa 3, les mots « la requête en conciliation » sont rem-

ART. 37

Artikel 3, eerste lid, van dezelfde wet tot beperking van de pachtprizen wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Voor de in pacht gegeven gebouwen stemt de maximum-pachtprijs overeen met hun kadastraal inkomen waarop een coëfficiënt wordt toegepast volgens de procedure en op dezelfde wijze als in artikel 2. »

ART. 38

Artikel 4 van dezelfde wet tot beperking van de pachtprizen wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 1. Voor pachtovereenkomsten, opgesteld bij authentieke akte, die voorzien in een eerste gebruiksperiode van achttien jaar, mag de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 2, verhoogd worden met 36 pct. en de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 3 met 18 pct.

De pachtprijs kan verhoogd worden met 42 pct. voor gronden en 21 pct. voor gebouwen wanneer de eerste gebruiksperiode 21 jaar bedraagt en met 48 pct. voor gronden en 24 pct. voor gebouwen wanneer de eerste gebruiksperiode 24 jaar bedraagt.

Wanneer de eerste gebruiksperiode 25 jaar of meer bedraagt, kan de pachtprijs verhoogd worden met 50 pct. voor gronden en 25 pct. voor gebouwen.

Na de eerste gebruiksperiode wordt de pachtprijs teruggebracht tot de normale pachtprijs vastgesteld overeenkomstig de artikelen 2 en 3.

§ 2. Voor zover de pachtovereenkomst slaat op een loopbaanpacht zoals bepaald in artikel 8, § 3, van artikel 1 van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen, mag de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 2, met 50 pct. verhoogd worden en de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 3, verhoogd worden met 25 pct. »

ART. 39

In dezelfde wet tot beperking van de pachtprizen wordt een nieuw artikel 4*bis* ingevoegd, luidende :

« De Koning kan de pachtprizen vastgesteld overeenkomstig de artikelen 2, 3 en 4, jaarlijks aanpassen aan de evolutie der landbouwprijzen wanneer de evolutie der landbouwprijzen dit verantwoordt.

De Koning stelt te dien einde, op advies van de Nationale Landbouwrapad, een of meer indexen der landbouwprijzen vast, evenals de drempel vanaf welke een aanpassing mogelijk is. »

ART. 40

In artikel 5 van dezelfde wet tot beperking van de pachtprizen, worden in het derde lid de woorden « verzoek tot

placés par « la notification par lettre recommandée de l'adaptation du fermage. »

CHAPITRE III Dispositions diverses

ART. 41

L'article 628, 15°, du Code judiciaire est remplacé par la disposition suivante :

« 15° le juge du siège de l'exploitation du preneur si le siège de l'exploitation se trouve en Belgique, le juge de la situation du bien loué si le siège de l'exploitation se trouve à l'étranger, lorsqu'il s'agit de contestations en matière de bail à ferme. »

ART. 42

« Au chapitre II, section II, sous-section II, du Code des impôts sur les revenus, un article 8bis, rédigé comme suit, est inséré entre les articles 8 et 9 :

« Article 8bis. — Par dérogation à l'article 7, § 1^{er}, 2°, b, est immunisé, le revenu net des biens immeubles qui ont fait l'objet d'un bail de carrière tel que défini à l'article 8, § 3, de l'article I de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux. »

ART. 43

Les règles nouvelles contenues dans la présente loi sont applicables à tous les baux en cours ou en période de prolongation 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° les baux en cours peuvent de commun accord être transformés en baux de carrière conformément à l'article 14 de l'article I de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux;

3° l'augmentation du fermage autorisé par l'ancien article 4 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, reste acquise pour les baux en cours qui l'avaient prévue;

verzoening » vervangen door « de kennisgeving bij aangezekende brief van de aanpassing van de pachtprijs ».

HOOFDSTUK III Diverse bepalingen

ART. 41

Artikel 628, 15°, van het Gerechtelijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 15° de rechter van de plaats van de bedrijfszetel van de huurder als de bedrijfszetel zich in België bevindt, de rechter van de plaats waar het gepachte goed gelegen is als de bedrijfszetel zich in het buitenland bevindt, wanneer het gaat om betwistingen inzake pacht. »

ART. 42

« In hoofdstuk II, afdeling II, onderafdeling II, van het Wetboek van de Inkomstenbelasting wordt tussen de artikelen 8 en 9 een artikel 8bis ingevoegd, luidende :

« Artikel 8bis. — In afwijking van artikel 7, § 1, 2°, b, is vrijgesteld het netto inkomen van de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een loopbaanpacht, zoals bepaald in artikel 8, § 3, van artikel I van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen. »

ART. 43

De in deze wet vervatte regels 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 de kennisgeving ervan;

2° de lopende pachtovereenkomsten kunnen in onderlinge overeenstemming omgezet worden in loopbaanpachten overeenkomstig artikel 14 van artikel I van de wet van 14 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen;

3° voor de lopende pachtovereenkomsten die in een pachtverhoging voorzien overeenkomstig het vroegere artikel 4 van artikel III van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen, blijft deze prijsverhoging verworven;

4° dans l'année de l'entrée en vigueur de la présente loi, les commissions des fermages fixent les coefficients nécessaires tels que prévus aux articles 2 et 3 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux. »

4° binnen een jaar na de inwerkingtreding van deze wet stellen de pachtprizencommissies de nodige coëfficiënten vast, zoals bepaald in de artikelen 2 en 3 van artikel III van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen. »