

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1974-1975**

27 MEI 1975.

Ontwerp van wet tot aanvulling van de bepalingen van afdeling 3 van hoofdstuk II van boek III, titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de landpacht.

VERSLAG

**NAMENS DE VERENIGDE
COMMISSIES VOOR DE JUSTITIE
EN VOOR DE LANDBOUW UITGEBRACHT
DOOR DE HEER DUPONT.**

Uw Verenigde Commissies bespraken dit wetsontwerp tijdens hun vergaderingen van 13 en 21 mei 1975. De bedoeling is het voorkeurecht uit te breiden, voor het geval de pachter een overeenkomst kan afsluiten met een derde, die het recht van voorkoop in zijn plaats zou uitoefenen in bepaalde voorwaarden.

Algemene bespreking.

De bespreking werd ingeleid door een uiteenzetting van de Minister van Landbouw, die erop wees dat dit ontwerp moet gezien worden in het kader van de zorg om de leefbaarheid en de continuïteit der landbouwbedrijven te verzekeren. Naast het voorliggend ontwerp verwees hij in dat verband naar het wetsvoorstel inzake een Grondbank en naar de leningsmogelijkheden die aan landbouwers werden gegeven.

Aan de werkzaamheden van de Verenigde Commissies hebben deelgenomen :
Commissie voor de Justitie :

Vaste leden : de heren Pierson, voorzitter; Calewaert, Cooreman, De Grève, Mevr. Delepierre, de heren de Stexhe, Hambye, Leroy, Lindemans, Pede, Rombaut, Mevr. Staels-Dompas, de heren Van Bogaert, Van In, Van Rompaey, Verbist en Dupont, verslaggever.

Commissie voor de Landbouw :

Vaste leden : de heren Lagae, voorzitter, Basecq, Bertels, Bogaerts, Cooreman, Daems, De Facq, De Graeve, Dhooge, Gillet, Lecluyse, Martens, Meunier, Neuray, Olivier, Persyn, Smeers, Sondag, Stassart en Stroobants.

Plaatsvervangers : de heer Cornet d'Elzies en Mevr. Delvaux-Gabriel.

R. A 10166*Zie :*

Gedr. St. van de Senaat :

593 (1974-1975) : N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1974-1975**

27 MAI 1975.

Projet de loi complétant les dispositions de la section 3 du chapitre II du livre III, titre VIII, du Code civil, relative au bail à ferme.

RAPPORT

**FAIT AU NOM DES COMMISSIONS
REUNIES DE LA JUSTICE
ET DE L'AGRICULTURE
PAR M. DUPONT.**

Vos Commissions réunies ont examiné le présent projet de loi au cours de leurs réunions des 13 et 21 mai 1975. Il a pour objet d'étendre le droit de préemption pour le cas où le preneur pourrait conclure un accord avec un tiers, qui, dans certaines conditions, exercerait le droit de préemption en son lieu et place.

Discussion générale.

La discussion est introduite par un exposé du Ministre de l'Agriculture, qui souligne que le projet s'inspire du souci d'assurer la viabilité et la continuité des exploitations agricoles. Dans cet ordre d'idées, il se réfère également à la proposition de loi créant une Banque foncière nationale et aux possibilités d'emprunt déjà accordées aux agriculteurs.

Ont participé aux travaux des Commissions réunies :
Commission de la Justice :

Membres effectifs : MM. Pierson, président; Calewaert, Cooreman, De Grève, Mme Delepierre, MM. de Stexhe, Hambye, Hoyaux, Leroy, Lindemans, Pede, Rombaut, Mme Staels-Dompas, MM. Van Bogaert, Van In, Van Rompaey, Verbist et Dupont, rapporteur.

Commission de l'Agriculture :

Membres effectifs : MM. Lagae, président; Basecq, Bertels, Bogaerts, Cooreman, Daems, De Facq, De Graeve, Dhooge, Gillet, Lecluyse, Martens, Meunier, Neuray, Olivier, Persyn, Smeers, Sondag, Stassart et Stroobants.

Membres suppléants : M. Cornet d'Elzies et Mme Delvaux-Gabriel.

R. A 10166*Voir :*

Document du Sénat :

593 (1974-1975) : N° 1 : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

Hij wees erop dat het huidige ontwerp werd overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers en dat het tot doel heeft het mogelijk te maken dat een derdekoper het voorkeepsrecht van de zittende pachter uitoefent met het akkoord van deze laatste, ten voordele van dewelke de pacht over het te koop geboden goed wordt vernieuwd met ingang op de verjaardag der ingentreding van de pachter die volgt op de datum van de aankoop door de derde.

Aan de pachter die aldus zijn recht van voorkoop heeft overgedragen, wordt verboden gedurende een periode van negen jaar, te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode, de exploitatie van het goed over te dragen aan andere personen dan zijn echtgenote, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenote, en bij overtreding van deze bepaling zal de pachter aan de verkoper een schadevergoeding gelijk aan 20 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf op grond van ernstige redenen machtiging daartoe van de vrederechter heeft bekomen.

De behandeling van dit ontwerp gaf aanleiding bij de aanvang der bespreking zowel tot kritiek over als tot verdediging van de bestaande landpachtwet.

Een lid vreest b.v. dat dit ontwerp ten nadele is van de eigenaar die veelal niet zo kapitaalkrachtig is terwijl het de versnippering van landbouwgronden in de hand werkt. Hij vreest dat de prijs van de landbouwgrond daardoor nog zal dalen en dat vermits de pacht prijzen ook eerder zeer laag zijn de eigenaars nog eens zullen ontmoedigd worden met als gevolg verkrotting van gebouwen door gebrek aan onderhoud.

Een ander lid betreurt dat het voorkeepsrecht bestaat niet alleen voor de landbouwer in de gebruikelijke zin van het woord maar ook voor de gelegenheidslandbouwer of voor personen die slechts landbouwer zijn ten bijkomstigen titel en die terzelfdertijd full-time als loontrekkende of als handelaar werken.

Anderzijds kwamen de Minister en een paar andere leden tussen om te wijzen op het positieve in de landpachtwet in het algemeen, rekening houdende met de technologische evolutie op stuk van landbouw die zware financiële offers vergt en daarom moet kunnen genieten van een behoorlijke continuïteit en tevens om hun twijfel uit te drukken over de gegrondheid van de vrees in verband met prijsverlaging van de grond, terwijl werd aangestipt dat de kwestie der pacht prijzen hier moeilijk ter zake enige invloed kan hebben.

Nauwer aansluitend bij het wetsontwerp zelf werden dan volgende opmerkingen of vragen gesteld :

— Er is een leemte in het ontwerp in die zin dat niet voldoende duidelijk is gezegd dat in geval van onderhandse verkoop de pachter het akkoord van de derde om te kopen moet mededelen, terwijl bij publieke verkoop, de koper die verklaart het voorkeepsrecht van de pachter over te nemen dit niet moet bewijzen.

Het lid dat deze opmerking maakt, meent dat het ontwerp van wet op dat stuk moet aangepast worden.

Il rappelle que le projet à l'examen a été transmis par la Chambre des Représentants et qu'il a pour but de permettre à un tiers acquéreur d'exercer le droit de préemption du fermier occupant avec l'accord de ce dernier, au profit duquel le bail du bien mis en vente est renouvelé de plein droit, et ce à dater du jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur qui suit la date d'acquisition par le tiers.

Le preneur qui a ainsi cédé son droit de préemption ne peut, pendant une période de neuf ans à dater de l'entrée en vigueur du nouveau bail, céder l'exploitation du bien à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint; en cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 20 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.

La discussion du projet a permis, dès le début, tant de critiquer que de défendre la loi actuelle sur le bail à ferme.

Ainsi, un membre craint que le projet ne lèse le propriétaire, qui n'est généralement pas tellement riche, et que, d'autre part, il ne favorise le morcellement des terres agricoles. Il appréhende que, de ce fait, le prix des terres de culture ne baisse encore davantage et que, les fermages étant déjà modiques, les propriétaires ne soient une fois de plus découragés, ce qui entraînerait une dégradation des bâtiments par manque d'entretien.

Un autre commissaire regrette que la loi confère le droit de préemption non seulement à l'agriculteur au sens habituel du terme, mais aussi à l'agriculteur occasionnel ou aux personnes qui n'ont la qualité d'agriculteur qu'à titre accessoire et qui travaillent par ailleurs, à temps plein, en tant que salarié ou commerçant.

Le Ministre ainsi que d'autres membres interviennent pour souligner les aspects positifs de la loi sur le bail à ferme en général, compte tenu du fait que l'évolution technologique dans l'agriculture impose de lourds sacrifices financiers en raison desquels cette branche d'activité doit bénéficier d'une continuité convenable; ils expriment d'autre part leurs doutes quant au bien-fondé de la crainte d'une diminution du prix des terres et ajoutent que la question des fermages peut difficilement avoir une influence quelconque dans ce domaine.

D'autres commissaires formulent des observations ou posent des questions qui sont en rapport plus direct avec le contenu même du projet de loi :

— Le projet présente une lacune en ce sens qu'il ne dit pas de façon suffisamment claire qu'en cas de vente sous seing privé, le preneur doit communiquer l'accord du tiers d'acquiescer le bien, alors qu'en cas de vente publique, l'acheteur qui déclare reprendre le droit de préemption du preneur, n'est pas tenu d'en fournir la preuve.

Le membre qui fait cette observation, estime que le projet de loi doit être adapté sur ce point.

Daarop werd geantwoord dat in geval van onderhandse verkoop de tekst voldoende duidelijk is vermits hij vereist dat de pachter de schriftelijke toestemming moet mededelen van de derde-koper. Bij de brief van de pachter moet dus deze schriftelijke verklaring van de derde-koper gevoegd worden.

Wat aangaat de openbare verkoop voorziet de tekst niet uitdrukkelijk dat de pachter moet aanwezig zijn om de derde-koper toe te laten te verklaren dat hij het voorkeepsrecht in plaats van de pachter uitoefent. Nochtans zullen de gevallen waarin de pachter niet persoonlijk bij de verkoop aanwezig is zeer waarschijnlijk zeldzaam zijn en bovendien steekt er een waarborg voor de rechtzinnigheid van de derde-koper in het feit dat ten voordele van de pachter van rechtswege pachtvernieuwing is voorzien.

Vervolgens werd de vraag gesteld of de waarborg die van de derde-verkrijger kan geëist worden van toepassing is zowel voor onderhandse als bij openbare verkoop.

De Minister antwoordt dat de mogelijkheid om een waarborg te eisen toepasselijk is op de onderhandse en op de openbare verkoop, maar dat zijns inziens slechts in geval van openbare verkoop van dit artikelgedeelte zal gebruik gemaakt worden. Een paar leden wezen op de moeilijkheid dat bij het positief antwoord van de pachter met verklaring van overdracht op het hem gedane aanbod de koop voldongen is (art. 48, 1, 2^e lid).

Daarop werd dan gewezen op het feit dat in het bestaande artikel 48 de mogelijkheid om een waarborg te eisen in het geheel niet is voorzien en dat de eis tot stellen van waarborg bij overdracht van voorkeepsrecht als een voorwaarde van de verkoop kan gestipuleerd worden.

— De termijn van negen jaar voorzien in het ontwerp gedurende welke de pachter verbod wordt opgelegd de exploitatie over te dragen aan andere personen dan zijn echtgenote, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenote, werd gecritiseerd. Men wees erop dat het onlogisch is hier een termijn van negen jaar te voorzien, daar waar de huidige wet in artikel 54 deze termijn beperkt tot vijf jaar. De Minister heeft daarvoor als verklaring gegeven dat in de Kamer van Volksvertegenwoordigers een langere termijn precies was voorzien omdat er wellicht meer kans op speculatie bestaat bij overdracht van het voorkeepsrecht aan een derde-koper.

— Aansluitend hierbij werd nog gevraagd of de sanctie n.l. betaling van 20 pct. van toepassing zal zijn wanneer vóór het einde van de negen jaar pachter en derde-koper bij gemeen akkoord voor de vrederechter of een notaris een einde stellen aan de pacht. Het antwoord van de Minister was bevestigend.

— Een lid drukte zijn bekommernis uit over de vraag of de aanvaarding van dit ontwerp niet zou meebrengen dat de derde-koper van de pachter geldelijke vergoedingen zou vragen (op bedekte wijze) met als gevolg dat de grondprijzen zullen stijgen of minstens dat de lasten voor de pachter aldus op bedekte wijze zullen verzwaren. Het gevaar zou des te groter kunnen zijn daar de pachtprijs, zoals hij in de wet is voorzien, zeer laag is.

Il lui est répondu qu'en cas de vente sous seing privé, le texte est suffisamment clair puisqu'il exige que le preneur communique l'accord écrit du tiers acquéreur. Cette déclaration écrite du tiers acquéreur doit donc être jointe à la lettre du preneur.

Quant aux cas de vente publique, le texte ne prévoit pas explicitement que le preneur doit être présent pour autoriser le tiers acquéreur à déclarer qu'il exerce le droit de préemption en lieu et place du preneur. Mais, les cas où le preneur n'assiste pas en personne à la vente, seront très vraisemblablement rares et, de plus, le fait qu'il est prévu que le bail est renouvelé de plein droit au profit du preneur constitue une garantie de probité dans le chef du tiers acquéreur.

Ensuite, un membre pose la question de savoir si la caution pouvant être exigée du tiers acquéreur s'applique tant aux ventes de gré à gré qu'aux ventes publiques.

Le Ministre répond que la possibilité d'exiger une caution s'applique aussi bien à la vente publique qu'à la vente sous seing privé, mais qu'à son avis, cette disposition ne sera appliquée qu'en cas de vente publique. Quelques commissaires attirent l'attention sur la difficulté qui réside dans le fait qu'en cas de réponse positive du preneur, avec déclaration de cession, à l'offre qui lui a été faite, la vente est parfaite (art. 48, 1, alinéa 2).

Il est ensuite signalé que l'article 48 existant ne prévoit nullement la possibilité d'exiger une caution et que l'exigence de fournir caution en cas de cession du droit de préemption peut être stipulée comme une condition de la vente.

— Des membres critiquent le délai de neuf ans prévu par le projet et durant lequel il est interdit au preneur de céder l'exploitation à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint. Ils relèvent l'illogisme qu'il y a à prévoir ici un délai de neuf ans alors que l'article 54 de la loi en vigueur réduit ce délai à cinq ans. Le Ministre en a donné comme explication que la Chambre des Représentants avait précisément prévu un délai plus long parce que les possibilités de spéculation seront sans doute plus grandes en cas de cession du droit de préemption à un tiers acquéreur.

— Dans le même ordre d'idées, un membre demande encore si la sanction prévue, c'est-à-dire le paiement de 20 p.c., sera applicable lorsque, avant l'expiration de la période de neuf ans, le preneur et le tiers acquéreur mettront fin au bail d'un commun accord par-devant le juge de paix ou un notaire. Le Ministre répond par l'affirmative.

— Un membre s'inquiète de savoir si l'adoption du projet n'aurait pas pour conséquence que le tiers acquéreur réclame (d'une manière détournée) des indemnités du preneur, ce qui ferait augmenter les prix des terres ou du moins alourdirait de façon occulte les charges du preneur. Le risque pourrait être d'autant plus grand que le fermage, tel qu'il est prévu par la loi, est très bas.

De Minister antwoordt hierop dat het onderhands overhandigen van geldsommen in het kader van artikel 20 van de pachtwet en door de fiscale wetgeving kan worden tegengegaan. Er bestaan in sommige streken thans ook praktijken, die drempelgeld worden genoemd, waarbij tussen de eigenaar en de nieuwe pachter, of tussen de afgaande en de komende pachter geldsommen worden overhandigd om de pacht van een bepaald goed te kunnen bekomen. Hetgeen een uitzondering is moet niet als algemene regel worden aangezien.

— Een van de leden plaatste dit ontwerp naast het hangende wetsvoorstel op de grondbank en stelde meteen de vraag of het niet aangewezen zou zijn de behandeling van dit ontwerp uit te stellen om het tegelijkertijd met het voorstel in kwestie te bespreken. Dit lid meende dat de filosofie van dit ontwerp onvoldoende duidelijk is.

Na bespreking bleek dat de meerderheid der leden tegen deze samenvoeging gekant was en het lid in kwestie verzaakte aan zijn verzoek.

— Verder werd om opheldering verzocht nopens het punt te weten of het mogelijk zou zijn, indien het ontwerp wordt aanvaard, dat de pachter deels zelf het voorkeepsrecht uitoefent en een deel overdraagt aan een derde-koper.

Het antwoord daarop was dat bij onderhandse verkoop dit mogelijk is indien de verkoper er zich niet tegen verzet maar dat in het ander geval en ook bij publieke verkoop deze handelwijze alleen kan aanvaard worden voor zover deze overeenstemt met de wijze waarop de goederen aan de pachter worden aangeboden.

— Een laatste vraag die gesteld werd tijdens de algemene bespreking was de volgende : is het niet nodig voor het geval van goedkeuring van dit ontwerp ook de artikelen 52 en 54 te wijzigen en aan te passen.

Het antwoord daarop bleek ontkennend te zijn vermits, wat betreft artikel 52, het voorkeepsrecht alleen kan overgedragen worden door iemand die het heeft en het huidige artikel precies de opsomming geeft der gevallen waarin er geen voorkeepsrecht bestaat. Wat nu artikel 54 aangaat, blijkt dit niet nodig vermits het in behandeling zijnde ontwerp reeds in artikel 48bis in de noodzakelijke aanvulling voorziet.

Bespreking van het enig artikel.

Een lid stelt de vraag of het voorgestelde artikel niet moet gewijzigd worden in deze zin dat overdracht van voorkeepsrecht aan een immobiliënmaatschappij uitgesloten is en dient beperkt te blijven tot fysieke personen. De Minister antwoordt tegen deze wijzigingen gekant te zijn omdat het weinig waarschijnlijk lijkt dat immobiliënmaatschappijen zich zouden interesseren onder meer rekening houdend met de beperking der opzeggmogelijkheden voorzien door de wet.

Hetzelfde lid werpt ook de vraag op of artikel 52, 8°, niet moet aangepast worden om rekening te houden met de mogelijkheid van overdracht van voorkeepsrecht aan een derde-koper des te meer dat de in dit artikel voorziene proce-

Le Ministre répond que la remise de sommes de la main à la main peut être combattue dans le cadre de l'article 20 de la loi sur le bail à ferme et de la législation fiscale. Actuellement, dans certaines régions, il existe aussi une pratique, appelée « chapeau », et qui consiste dans la remise d'une somme d'argent entre le propriétaire et le nouveau preneur ou entre le fermier sortant et le candidat preneur pour obtenir la location d'un bien déterminé. Ce qui constitue l'exception ne doit pas être considéré comme règle générale.

— Rapprochant le projet de la proposition de loi créant une banque foncière nationale, dont le Sénat est saisi, un membre pose la question de savoir s'il ne serait pas indiqué d'ajourner la discussion du projet afin de l'examiner en même temps que le présent texte. L'intervenant estime que la philosophie du projet n'est pas suffisamment claire.

Après un échange de vues, il apparaît que la plupart des membres sont adversaires de cette jonction et le commissaire retire sa suggestion.

— Des précisions sont alors demandées sur le point de savoir si, en cas d'adoption du projet, il serait possible que le preneur exerce lui-même en partie le droit de préemption et cède le surplus à un tiers acquéreur.

Le Ministre répond que c'est possible en cas de vente sous seing privé si le vendeur ne s'y oppose pas, mais que, dans l'éventualité contraire, comme d'ailleurs en cas de vente publique, pareil arrangement n'est admissible que s'il est conforme à la façon dont les biens sont offerts au preneur.

— La dernière question posée au cours de la discussion générale concerne le point de savoir s'il n'est pas nécessaire, en cas d'adoption du projet, de modifier et d'adapter également les articles 52 et 54.

La réponse est négative, puisque, pour ce qui est de l'article 52, le droit de préemption ne peut être cédé que par quelqu'un qui en jouit et que le présent article énumère précisément les cas où ce droit n'existe pas. Quant à l'article 54, il n'est pas nécessaire de le modifier non plus, puisque le projet prévoit déjà le complément nécessaire dans l'article 48bis.

Discussion de l'article unique.

Un membre demande s'il n'y a pas lieu de modifier l'article proposé, de telle sorte que la cession du droit de préemption à une société immobilière soit exclue et doive être limitée aux personnes physiques. Le Ministre s'oppose à ces modifications, parce qu'il n'est guère vraisemblable que les sociétés immobilières s'intéressent à pareille opération, eu égard notamment à la limitation des possibilités de congé prévue par la loi.

L'intervenant pose ensuite la question de savoir s'il n'y a pas lieu d'adapter l'article 52, 8°, pour tenir compte de la possibilité de cession du droit de préemption à un tiers acquéreur, d'autant plus que la procédure prévue par cet

dure moet gevoerd worden vóór de verkoop en zelfs vóór het verkoopsaanbod terwijl op dat ogenblik de derde-koper zeker nog niet gekend kan zijn.

Een antwoord op deze vraag werd niet gegeven.

Een laatste vraag gaat erover te weten wat door ernstige redenen moet worden verstaan.

Er wordt geantwoord dat zulks aan het oordeel van de vrederechter is overgelaten.

De leden van de Commissie voor de Landbouw nemen het ontwerp aan met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

De leden van de Commissie voor de Justitie nemen het ontwerp aan met 7 stemmen tegen 6 bij 1 onthouding.

Dit verslag is eenparig door de 16 aanwezige leden van de Commissie voor de Landbouw en de 12 aanwezige leden van de Commissie voor de Justitie goedgekeurd.

De Verslaggever,
A. DUPONT.

De Voorzitters,
M.-A. PIERSON.
A. LAGAE.

article doit se situer préalablement à la vente et même à l'offre en vente, alors qu'à ce moment, le tiers acquéreur ne peut évidemment pas encore être connu.

Cette question est restée sans réponse.

Une dernière question concerne le point de savoir ce qu'il faut entendre par « motifs sérieux ».

Il est répondu que cette question est laissée à l'appréciation du juge de paix.

Les membres de la Commission de l'Agriculture ont adopté le projet de loi par 12 voix et 3 abstentions.

Les membres de la Commission de la Justice l'ont adopté par 7 voix contre 6 et 1 abstention.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 16 membres présents de la Commission de l'Agriculture et des 12 membres présents de la Commission de la Justice.

Le Rapporteur,
A. DUPONT.

Les Présidents,
M.-A. PIERSON.
A. LAGAE.