

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1966-1967

22 MAART 1967

WETSONTWERP

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

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE LANDBOUW (1) UITGEBRACHT
DOOR DE HEREN COOREMAN EN LEROUGE.

DAMES EN HEREN,

Uw Commissie heeft vier vergaderingen gewijd aan de bespreking van dit door de Senaat overgezonden wetsontwerp.

Er werden talrijke amendementen neergelegd door de heer De Nolf, Mej. Devos en de heren Vandamme, Deviliers, Dewulf, Lefebvre, Lindemans, Defraigne en Coulonvaux.

Na een korte algemene bespreking werden de artikelen onderzocht. Voor een goed overzicht hebben wij meestal de amendementen en de verantwoording ervan hernomen bij de bespreking van de artikelen.

HOOFDSTUK I.

TOEPASSINGSGBIED.

I. Welke overeenkomsten vallen onder de pachtwet?

Artikel 1.

De Commissie heeft artikel 1, zoals dat door de Senaat is goedgekeurd, niet gewijzigd; zij verenigt zich met de tekst ervan en met de door de verslaggever van de Senaat verstrekte commentaar.

(1) Samenstelling van de Commissie:

Voorzitter: de heer Lefebvre, René.

A. — Leden: de heren Cooreman, De Nolf, Deviliers, Mej. Devos (Godelieve), de heren Dewulf, Dupont, Foncke, Gribomont, Vandamme, — de heren Baccus, Boel, Bontet, Breyné, Christiaenssens, Danschutter, Radoux, — de heren Cantillon, Holvoet, Hulet, Lefebvre (René), Lerouge, Picron, — de heer Lootens.

B. — Plaatsvervangers: de heren Claeys, Meur, Craeybeckx-Ortj, de heren Gheysen, Lavens, Remacle, — de heren Boeykens, Grégoire, Juste, Van Winghe, — de heren Claes, Herbage, Martens, — de heer Babylon.

Zie:

95 (1965-1966): N° 1.

— N° 2 tot 5: Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1966-1967

22 MARS 1967

PROJET DE LOI

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

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE L'AGRICULTURE (1)
PAR MM. COOREMAN ET LEROUGE.

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre Commission a consacré quatre réunions à la discussion de ce projet de loi, transmis par le Sénat.

De nombreux amendements ont été présentés par M. De Nolf, M^{lle} Devos et MM. Vandamme, Deviliers, Dewulf, Lefebvre, Lindemans, Defraigne et Coulonvaux.

Après une brève discussion générale, les articles ont été examinés. Pour plus de clarté, la plupart des amendements et leur justification ont été repris dans l'examen des articles.

CHAPITRE I.

CHAMP D'APPLICATION.

I. Des conventions régies par la loi sur le bail à ferme.

Article premier.

La Commission n'a pas modifié l'article 1^{er} tel qu'il a été adopté par le Sénat, faisant siens le texte et les commentaires du rapporteur du Sénat.

(1) Composition de la Commission:

Président: M. Lefebvre, René.

A. — Membres: MM. Cooreman, De Nolf, Deviliers, M^{lle} Devos (Godelieve), MM. Dewulf, Dupont, Foncke, Gribomont, Vandamme, — MM. Baccus, Boel, Bontet, Breyné, Christiaenssens, Danschutter, Radoux, — MM. Cantillon, Holvoet, Hulet, Lefebvre (René), Lerouge, Picron, — M. Lootens.

B. — Suppléants: M. Claeys, M^{me} Craeybeckx-Ortj, MM. Gheysen, Lavens, Remacle, — MM. Boeykens, Grégoire, Juste, Van Winghe, — MM. Claes, Herbage, Martens, — M. Babylon.

Voir:

95 (1965-1966): N° 1.

— N° 2 à 5: Amendements.

II. Uitzonderingen.

Art. 2.

Artikel 2 voorziet in 4 gevallen van overeenkomsten *sui generis*. Die overeenkomsten moeten beperkend worden uitgelegd in die zin dat, indien niet elk van de voor de overeenkomst vereiste factoren overeenstemt met de door de wetgever vastgestelde normen, de overeenkomst noodzakelijkerwijs als een pachtcontract moet worden beschouwd.

Er moest, dank zij een duidelijke tekst, een einde worden gemaakt aan de uitbreidende interpretatie van overeenkomsten die alleen tot doel hadden de bepalingen in verband met de pachtovereenkomst te omzeilen en aldus de zekerheid van de bebouwing tot een aanfluiting maakten.

1. Overeenkomsten in verband met industriële vetmest- en fokkerijen.

In de Commissie is de vraag gesteld of de overeenkomsten tot verhuring van een landeigendom aan een niet professionele landbouwexploitant uit de pachtwetgeving moeten worden gesloten. Uit de besprekingen in de Commissie blijkt dat de beroepskwalificatie van de pachter geen invloed mag hebben op de overeenkomst. Bepalend in dit opzicht is de landbouw- of industriële bestemming die door de pachter aan het goed wordt gegeven.

Indien het verpachte erf vooral wordt aangewend voor vetmesting, gaat het om een pachtovereenkomst (d.i. met name het geval voor de slager of zelfs de particulier die een weiland in pacht neemt voor het vetmesten van zijn vee). Doch indien het in pacht genomen erf zelf en de opbrengst van de bodem slechts een bijzaak zijn van het vetmesten en het fokken, terwijl de pachter vooral door andere produkten in de behoeften van zijn bedrijf voorziet, gaat het niet om een pachtovereenkomst, maar om een overeenkomst in verband met de industriële vetmest- of fokkerij (industriële vetmest- of fokkerij van varkens, pluimvee, enz...).

2. Seizoenpachten.

De Commissie verenigt zich met de opmerkingen van de verslaggever van de Senaat.

3. Overeenkomsten die beschouwd worden als behorende bij de arbeidsovereenkomst.

De Commissie wijzigt de tekst van de Senaat en beslist eenparig de volgende woorden weg te laten: « niet bij wijze van pacht of onderpacht maar ». Die woorden zijn immers overbodig en scheppen het gevaar dat er verwarring ontstaat omtrent de al dan niet kosteloze aard van het genot.

De naam welke de partijen aan de door hen gesloten overeenkomst geven is zonder belang. De rechter zal moeten uitmaken of het genot van het door de landarbeider gebruikte perceel of percelen (rekening houdend met een eventuele bezoldiging in specie of in natura) al dan niet de waarde overtreft van de prestaties die door de arbeider in het kader van zijn arbeidsovereenkomst worden verricht. Indien de bezoldiging de in de streek normaal uitgekeerde lonen overtreft, zal de overeenkomst in verband met het genot van bedoelde percelen niet meer worden beschouwd als behorende bij de arbeidsovereenkomst en derhalve onder de regels van de pachtovereenkomst vallen.

4. Vennootschapsovereenkomsten.

De heer De Nolf heeft een amendement ingediend (zie Stuk Kamer, n° 95/3) om 4° van artikel 2 te vervangen door wat volgt:

II. Exceptions.

Art. 2.

L'article 2 énonce 4 cas de contrats *sui generis*. L'interprétation de ces contrats doit être restrictive en ce sens que si tous et chacun des éléments constitutifs de la convention ne répondent pas aux critères précisés par le législateur, la convention devra nécessairement être interprétée comme un bail à ferme.

Il était nécessaire qu'un texte précis mette fin à l'interprétation extensive de conventions qui avaient uniquement pour objet de tourner les règles régissant le bail à ferme, au mépris de la sécurité de culture des preneurs.

1. Contrats d'entreprises d'engraissement et d'élevage industriels.

La question a été posée de savoir s'il y avait lieu d'exclure de la législation sur le bail à ferme tout contrat de location d'un bien rural intervenu avec un non-exploitant agricole professionnel. Il résulte des discussions en commission que la qualification professionnelle du preneur doit rester sans influence sur le contrat. L'élément déterminant est la destination agricole ou industrielle donnée au bien par le preneur.

Si la production du bien loué assure en ordre principal l'engraissement, il y aura bail à ferme (ce sera notamment le cas du boucher ou même du simple particulier qui prend en location une pâture pour l'engraissement de son bétail). Si, par contre, le bien lui-même pris en location et les fruits du sol ne constituent qu'un caractère accessoire à l'engraissement et à l'élevage — la subsistance étant assurée en ordre principal par des produits étrangers — il n'y aura pas bail à ferme mais contrat ayant pour objet une entreprise d'engraissement ou d'élevage industriel (engraissement industriel de porcs, volailles, etc...).

2. Baux saisonniers.

La Commission a fait siennes les observations du rapporteur du Sénat.

3. Conventions considérées comme accessoires du contrat de travail.

La Commission amende le texte du Sénat en décidant à l'unanimité la suppression des termes « non à titre de location ou de sous-location, mais ». Ces mots sont en effet considérés comme superflus et risquent de créer la confusion sur le caractère gratuit ou onéreux de la jouissance.

La qualification donnée par les parties à leur convention importe peu. Le juge devra apprécier si la jouissance de la ou des parcelles occupées par l'ouvrier agricole (compte tenu d'une rémunération éventuelle en espèces ou en nature) dépasse ou non la valeur des prestations effectuées par l'ouvrier dans le cadre de son contrat de travail. Si la rémunération totale dépasse les salaires normaux appliqués dans la région, la convention portant sur la jouissance des terres ne sera plus considérée comme l'accessoire du contrat de travail et sera régie par les règles du bail à ferme.

4. Les contrats de société.

M. De Nolf a déposé un amendement (voir Doc. Chambre n° 95/3) visant à remplacer le 4° de l'article 2 par ce qui suit:

« 4° op de overeenkomsten tussen de exploitant van een landeigendom en de eigenaar of de vruchtgebruiker, wanneer daarin bedongen is dat laatstgenoemden een billijk 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. »

Verantwoording. — Artikel 2, 4°, heeft tot doel bepaalde overeenkomsten die enkel zouden worden afgesloten om aan de pachtwetgeving te ontsnappen, toch als pachtcontracten te beschouwen.

Op grond van de door de Senaat goedgekeurde tekst zou het nochtans voldoende zijn dat een ernstige verdeling van de eventuele verliezen wordt bedongen (wat niet zoveel risico's meebrengt) en dat de eigenaar (of de vruchtgebruiker) van de gronden en gebouwen een billijk gedeelte inbrengt van de nieuwe investeringen.

O.i. kan deze tekst nog zeer gemakkelijk aanleiding geven tot misbruiken. Er dient dan ook te worden voorzien dat slechts die contracten buiten de toepassing van de pachtwetgeving vallen waarbij de eigenaar (of de vruchtgebruiker) van de gronden en gebouwen ten minste de helft inbrengt én van de nieuwe investeringen én van de veestapel (als die aanwezig is) én van het materieel.

Een zgn. deelpacht of garfpacht die niet beantwoordt aan de gestelde voorwaarden, moet als een eigenlijke pacht worden beschouwd, wat nu reeds door verschillende commentatoren van de pachtwetgeving wordt aanvaard.

Hoewel het verslag namens de Verenigde Senaatscommissies voor de Justitie en de Landbouw bepaalt dat het schrappen van de artikelen 1763 en 1764 van het Burgerlijk Wetboek nog niet de verdwijning van de garfpacht medebrengt (blz. 9), wordt anderzijds duidelijk verklaard dat als een pachtovereenkomst dient te worden beschouwd de overeenkomst waarbij de eigenaar-vennoot alleen het genot van de grond inbrengt en als vergoeding een deel van de bodemopbrengst vanwege de vennoot-uitbater ontvangt (blz. 8). Welnu, deze laatste bepaling stemt o.i. volledig overeen met de algemeen aanvaarde bepaling van de deelpacht, nl. een overeenkomst waarbij de pachtprijs niet bestaat uit een vaste hoeveelheid vruchten (de gewone pachtprijs in natura) maar wel uit een breukgedeelte van de opbrengst van het gepachte goed.

De eigenlijke deelpacht dient dus als een pachtovereenkomst te worden beschouwd terwijl alleen die vennootschapscontracten die aan de in artikel 2, 4°, gestelde voorwaarden beantwoorden, buiten de toepassing van de pachtwetgeving mogen worden gesteld.

De Commissie deelt het standpunt van de heer De Nolf. Zij meent evenwel dat het begrip « billijk aandeel » te vaag is. Derhalve stelt zij voor de term « billijk » te vervangen door « aanzienlijk » in de betekenis van een zeer belangrijk aandeel, dat ten minste gelijk is aan dat van de pachter.

Het 4° van artikel 2, aldus gewijzigd door de heer De Nolf en gesubamendeerd door de Commissie, wordt vervolgens aangenomen.

Het aldus gewijzigde artikel 2 wordt aangenomen.

HOOFDSTUK II.

LEVERING VAN HET BEWIJS EN FORMELE VOORWAARDEN.

Art. 3.

De leden van de Commissie nemen aan dat een mondelinge pachtovereenkomst geldig kan zijn, maar beoordelen

« 4° les conventions conclues entre l'exploitant d'un bien rural et le propriétaire ou l'usufruitier lorsqu'elles prévoient une participation équitable de ceux-ci dans les pertes éventuelles et un apport d'au moins la moitié du matériel et du bétail ainsi que de tous les investissements nouveaux qui deviendraient nécessaires. »

Justification. — L'article 2, 4°, a pour but de maintenir sous le régime des baux à ferme certaines conventions qui ne seraient conclues qu'en vue d'échapper à la législation en la matière.

Suivant le texte transmis par le Sénat, il suffirait, toutefois, que les parties s'entendent sur un partage sérieux des pertes éventuelles (ce qui n'implique en somme que très peu de risques) et que le propriétaire (ou l'usufruitier) des terres et des bâtiments fasse apport d'une partie équitable des investissements nouveaux.

Ce texte peut aisément conduire à des abus. Pour y échapper, il est nécessaire de prévoir que ne sont exclus de l'application de la législation sur les baux à ferme que les contrats qui stipulent que le propriétaire (ou l'usufruitier) des terres et des bâtiments apporte au moins la moitié des investissements nouveaux, du cheptel (s'il y en a) et du matériel.

Un contrat de métayage qui ne répond pas aux conditions ainsi fixées devra être considéré comme un bail à ferme, ce qui, d'ailleurs, est admis dès maintenant par plusieurs commentateurs de la législation en cette matière.

Quoique le rapport des Commissions réunies de la Justice et de l'Agriculture du Sénat prévoie que la suppression des articles 1763 et 1764 du Code Civil n'empêche pas, pour autant, la disparition du métayage (p. 9), il déclare formellement, par ailleurs, que doit être considérée comme un bail à ferme la convention par laquelle le propriétaire-associé se contente de faire apport de la jouissance du bien, moyennant abandon à son profit, par l'associé-exploitant, d'une part de la récolte (p. 8). Pareille disposition correspond exactement à la définition, généralement admise, du contrat de métayage, à savoir une convention dans laquelle le prix ne consiste pas, comme c'est le cas pour le fermage en nature, en une partie fixe de la récolte mais est, au contraire, constitué par une fraction de la récolte.

Le métayage proprement dit devra donc être considéré comme un bail à ferme tandis que seuls les contrats de société qui répondent aux conditions de l'article 2, 4° échapperont au champ d'application de la législation sur les baux à ferme.

La Commission partage le point de vue de M. De Nolf. Elle estime cependant que la notion de « participation équitable » est trop vague. Aussi propose-t-elle de remplacer le terme « équitable » par « substantielle » entendant par là une participation très importante, au moins égale à celle du preneur.

Ainsi amendé par M. De Nolf et sous-amendé par la Commission, le 4° de l'article 2 est adopté.

L'article 2 ainsi amendé est adopté.

CHAPITRE II.

ADMINISTRATION DE LA PREUVE ET CONDITIONS DE FORME.

Art. 3.

Les membres de la Commission, tout en admettant la validité d'une convention verbale de bail, la considèrent

een dergelijke overeenkomst ongunstig, als zijnde een bron van talrijke rechtsgedingen. In de regel ondervinden vooral de pachters moeilijkheden om het bestaan van een pacht te bewijzen ingeval er een geschil is ontstaan en hun eigenaar bij het begin van de pachtperiode geweigerd heeft een geschrift af te geven. Van zijn kant kan de eigenaar desgewenst altijd een schriftelijke overeenkomst eisen en derhalve moet hij worden beschouwd als degene die alleen verantwoordelijk is voor de moeilijkheden die kunnen ontstaan bij ontstentenis van een geschrift.

De heer De Nolf is de mening toegedaan dat de eigenaars er toe moeten worden aangezet de pacht op schrift te stellen en hij stelt een amendement voor, ertoe strekkende het bewijs van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden uitsluitend aan de pachter over te laten, en wel door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens, niet alleen ingeval generlei geschrift wordt overgelegd, maar ook in alle gevallen waarin de pacht niet schriftelijk is vastgesteld.

Dat amendement luidt als volgt.

« Art. 3. — De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld; anders kan degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden, waaronder begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtsom, door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. Indien de overeengekomen pachtsom niet komt vast te staan, wordt zij bepaald door de vrederechter, die een deskundig onderzoek kan laten instellen. De kosten van deze procedure zijn ten laste van de verpachter. »

De heer Lindemans stelt het volgende amendement voor :

« Art. 3. — De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld.

Indien geen geschreven pachtovereenkomst werd opgesteld, kan elke partij de andere bij aangetekend schrijven aanmanen de ontworpen pachtovereenkomst te ondertekenen.

Wanneer geen geschreven pachtovereenkomst is tot stand gekomen binnen een termijn van dertig dagen na de in vorig lid bedoelde aanmaning, uitgaande van diegene die het gebruik heeft van een landeigendom, geldt het ontwerp, door deze laatste gevoegd bij zijn boven bedoelde aanmaning, als geschreven pachtovereenkomst, tot het tegenbewijs wordt geleverd door de andere partij. Deze regel geldt zowel voor het bestaan zelf van de pacht als voor de pachtvoorwaarden, daaronder begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtprijs.

Wanneer geen geschreven pachtovereenkomst is tot stand gekomen, noch in der minne, noch krachtens de bepalingen van voorgaande leden, kan de gebruiker van een landeigendom, met alle rechtsmiddelen, getuigen en vermoedens inbegrepen, het bewijs leveren van de pacht en van de pachtvoorwaarden, daaronder begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtprijs.

Indien één of méér pachtvoorwaarden niettemin niet vastgesteld werden en niet kunnen vastgesteld worden krachtens voorgaand lid, worden zij bepaald door de vrederechter, die zich laat leiden door de gebruiken van de streek, eventueel na deskundig onderzoek.

De kosten van rechtspleging, voortvloeiend uit de voorschriften van dit artikel, vallen ten laste van de verpachter, tenzij de gebruiker wordt afgewezen van zijn eis tot vaststelling van de pacht zelf. »

néanmoins avec défaveur car ils estiment qu'elle est source de beaucoup de procès. En règle générale, en cas de litige, ce sont les preneurs qui éprouvent des difficultés à prouver l'existence du bail, leur propriétaire leur ayant refusé un écrit en début de bail. Le propriétaire, quant à lui, a toujours la possibilité d'imposer un écrit s'il le désire et il y a, dès lors, lieu de le considérer comme seul responsable des difficultés qui surviennent en cas d'absence d'un écrit.

Estimant qu'il y a lieu d'inciter les propriétaires à établir des baux écrits, M. De Nolf dépose un amendement réservant la preuve de l'existence du bail et de ses conditions au seul preneur, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris, non seulement dans le cas où aucun écrit n'est produit mais encore dans tous les cas où le bail n'a pas été constaté par écrit.

Cet amendement est libellé comme suit :

« Art. 3. — Le bail doit être constaté par écrit, faute de quoi celui qui se trouve en possession d'un bien rural peut faire la preuve de l'existence d'un bail et de ses conditions, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge de paix qui peut recourir à une expertise. Les frais de cette procédure sont à charge du bailleur. »

M. Lindemans dépose l'amendement suivant :

« Art. 3. — Le bail doit être constaté par écrit.

Si aucun bail écrit n'a été établi, chaque partie peut sommer l'autre, par lettre recommandée à la poste, de signer le projet de bail.

Si aucun bail écrit n'a été établi dans un délai de trente jours après la sommation visée à l'alinéa précédent et émanant de l'occupant d'un bien rural, le projet annexé par ce dernier à la sommation précitée tient lieu de bail écrit jusqu'à ce que la partie adverse fasse la preuve contraire. Cette règle est applicable tant en ce qui concerne l'existence même du bail qu'en ce qui concerne ses clauses, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage.

Si aucun bail n'a été établi, ni à l'amiable, ni en vertu des dispositions prévues aux alinéas précédents, l'occupant d'un bien rural peut, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris, faire la preuve du bail et de ses clauses, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage.

Si, cependant, une ou plusieurs clauses du bail n'ont pas été ou n'ont pas pu être constatées en vertu de l'alinéa précédent, elles seront déterminées par le juge de paix, lequel s'inspirera des usages de la région, après expertise éventuelle.

Les frais de procédure résultant des prescriptions du présent article sont à charge du bailleur, à moins que l'occupant ne soit débouté de sa demande de constat du bail. »

Het amendement van de heer Lindemans wordt door de Commissie verworpen omdat zij het te ingewikkeld vindt. Overigens is het ondenkbaar dat een pachter zijn verpachter bij het begin van de pachttermijn zou « durven » aannemen om van hem een op schrift gestelde overeenkomst te verkrijgen. Een dergelijke houding zou de goede betrekkingen die tussen beide partijen moeten aanwezig zijn, definitief bederven.

Daarentegen neemt de Commissie het amendement van de heer De Nolf aan, maar voegt er toch een nieuwe bepaling aan toe : wanneer de overeengekomen pachtsom niet is vastgesteld, moet de rechter bij het vaststellen daarvan zich laten leiden door de plaatselijke gebruiken.

De aldus door een amendement en een subamendement gewijzigde tekst van artikel 3 wordt door de Commissie aangenomen.

De Commissie voert dus een afwijking van de gemeenrechtelijke regelen in, meer bepaald van het beginsel der gelijkheid van de partijen tegenover het bewijs. Zulks komt neer op een ware straf ten opzichte van de eigenaar.

Men kan zich afvragen of het tegenbewijs van de door de pachter aangevoerde feiten aan de eigenaar mag worden overgelaten. De tekst van het amendement-De Nolf geeft geen uitsluitel omtrent dit punt; diensgevolge moeten de gemeenrechtelijke regelen in acht worden genomen en moet men de eigenaar het tegenbewijs betreffende de aangevoerde feiten laten leveren.

In feite is de door de Commissie aangenomen tekst er uitsluitend op gericht het initiatief van het bewijs aan de eigenaar of aan de vruchtgebruiker te ontnemen.

Ook zij opgemerkt dat geen enkele formele regel voor een schriftelijke overeenkomst wordt geëist. De pachtvoorwaarden en het bestaan van de pacht kunnen worden bewezen door overlegging van gewone brieven.

Een lid vraagt of een nieuwe schriftelijke overeenkomst vereist is wanneer de pachtovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd na de in de oorspronkelijke overeenkomst vastgestelde vervaldatum. De Commissie acht de eerste schriftelijke overeenkomst altijd geldig. Indien de oorspronkelijke overeenkomst de vernieuwing van de pachtovereenkomst door stilzwijgende verlenging uitdrukkelijk zou uitsluiten en de pachter in het bezit zou worden gelaten van de gehuurde goederen na de in de overeenkomst vastgestelde vervaldatum, zou de oorspronkelijke pachtovereenkomst voortduren en de clause tot uitsluiting van de stilzwijgende verlenging zou worden beschouwd als zijnde ongeschreven. Met andere woorden, de verpachter is altijd verplicht een gemotiveerde opzegging te doen, zelfs in de veronderstelling dat door partijen bij overeenkomst een termijn is vastgesteld.

HOOFDSTUK III.

PACHTTIJD EN OPZEGGINGEN.

§ 2. Pachttijd.

Art. 4.

Amendement-De Nolf (Stuk Kamer n° 95/3-3).

De heer De Nolf stelt voor artikel 4 te vervangen door wat volgt :

« Art. 4. — De pachttijd wordt vastgesteld door partijen; hij mag niet korter zijn dan negen jaar. Is een kortere tijd bedongen, dan wordt hij van rechtswege op negen jaar gebracht.

Bij gebreke van geldige opzegging, wordt de pacht van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van

L'amendement de M. Lindemans est repoussé par la Commission qui le trouve trop compliqué. Par ailleurs, il est impensable qu'un preneur « ose » sommer son bailleur en début de bail en vue d'obtenir de lui un écrit. Une telle attitude risquerait de compromettre définitivement les bonnes relations qui doivent exister entre parties.

La Commission adopte, par contre, l'amendement de M. De Nolf. Elle y introduit cependant un élément nouveau : lorsque le montant du fermage convenu n'est pas établi, le juge devra, pour l'établir, s'inspirer de l'usage des lieux.

Ainsi amendé et sous-amendé, l'article 3 est adopté par la Commission.

La Commission introduit donc une dérogation aux règles du droit commun, dérogation au principe de l'égalité des parties devant la preuve. C'est une véritable sanction prise à l'égard du propriétaire.

On peut se demander si la preuve contraire des faits allégués par le preneur peut être réservée au propriétaire. Le texte de l'amendement de M. De Nolf est muet à ce sujet; dès lors, il y a lieu d'observer les règles du droit commun et de permettre au propriétaire de fournir la preuve contraire des faits allégués.

En fait, le texte admis par la Commission vise uniquement à enlever l'initiative de la preuve au propriétaire ou à l'usufruitier.

Il y a lieu également de remarquer qu'aucune règle de forme n'est exigée pour l'écrit. Les conditions et l'existence du bail peuvent être établies par la production d'un simple échange de correspondance.

Un membre pose la question de savoir si un nouvel écrit est exigé lorsque le bail est tacitement reconduit après l'expiration prévue au contrat initial. La Commission estime que le premier écrit est toujours valable. Si, d'autre part, le contrat initial excluait expressément le renouvellement du bail par tacite reconduction et si le preneur était laissé en possession des biens loués après l'expiration du terme convenu, le bail initial continuerait et la clause excluant la tacite reconduction serait considérée comme non écrite. Autrement dit, il y a toujours obligation pour le bailleur de donner un congé motivé, même dans l'hypothèse où un terme a été fixé conventionnellement par les parties.

CHAPITRE III.

DE LA DUREE DU BAIL ET DES CONGES.

§ 2. De la durée des baux à ferme.

Art. 4.

Amendement De Nolf (Doc. Ch. n° 95/3-3).

M. De Nolf propose de remplacer l'article 4 par ce qui suit :

« Art. 4. — La durée d'un bail à ferme est fixée par les parties; elle ne peut être inférieure à neuf ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf ans.

A défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration, par périodes successives de neuf ans,

negen jaar bij het eindigen van de eerste gebruiksperiode, zelfs indien de duur ervan langer is geweest dan negen jaar. »

Hij verantwoordt zijn amendement als volgt :

« De door de Senaat goedgekeurde tekst behoudt het stelsel van een periode van onbepaalde duur na de eerste twee pachtperiodes. Dit betekent dat een zeer groot gedeelte van de landbouwexploitanten zich in bedoelde onbepaalde periode bevindt of na zeer korte tijd zou bevinden. Gezien de onzekerheid die hieruit voortvloeit evenals de onmogelijkheid voor een doelmatige en aan de eisen van deze tijd aangepaste exploitatie dient de periode van onbepaalde duur te worden vervangen door opeenvolgende periodes van negen jaar. De bescherming van de pachter in de loop van bedoelde periodes kan evenwel minder streng worden opgevat dan de bescherming in de loop van de eerste twee pachtperiodes (zie de voorgestelde tekst van art. 8). »

De Commissie neemt het amendement-De Nolf eenparig aan, aldus tegemoetkomend aan de eenparige wens van de landbouwverenigingen. Er zij opgemerkt dat een lid van de Commissie de wens had uitgesproken dat de duur van de eerste gebruiksperiode van 9 op 18 jaar zou gebracht worden. De Commissie kon zich met dit standpunt niet verenigen omdat dit voorstel, indien het aanvaard werd, een gevoelige verhoging van de « extra-premie » zou veroorzaken. Bovendien zou dit voorstel op juridische bezwaren stuiten omdat dergelijke contracten daden van beschikking zouden zijn en het de verpachter-vruchtgebruiker dan ook onmogelijk zou maken pachtovereenkomsten af te sluiten.

Art. 5.

De heer De Nolf stelt voor artikel 5 zonder meer weg te laten, omdat het geen zin heeft, en het te vervangen door de volgende tekst, die het beginsel, vervat in artikel 4, 2° lid, van het door de Senaat overgezonden ontwerp, overneemt :

« Art. 5. — De bepalingen van artikel 4 zijn niet toepasselijk op overeenkomsten betreffende percelen door de verpachter gevoegd bij grotere percelen of bij hoevegebouwen, die hij ingevolge een vroegere overeenkomst aan dezelfde pachter heeft verpacht; die percelen kunnen worden verpacht voor een termijn die tegelijk met de hoofdpacht eindigt. »

De Commissie neemt dit amendement aan en maakt de commentaar van de verslaggever van de Senaat (blz. 16 en 17 Verslag Senaat, letter C, Uitzondering) tot de hare.

De kleine percelen dienen, in het belang van de herverkaveling, behandeld te worden als één geheel dat het ontwerp van één overeenkomst uitmaakt.

§ 3. Opzeggingen door de verpachter.

Art. 6.

A. Geldige redenen tijdens de pachtijd.

1. Bouwgronden of gronden voor industriële doeleinden bestemd (art. 6, 1°, 2°, 3°).

De door de Senaat aangenomen tekst bepaalde in algemene zin dat de verpachter op om het even welk ogenblik

même si la durée de la première occupation a excédé neuf ans. »

Il justifie son amendement de la manière suivante :

« Le texte adopté par le Sénat conserve le système de la durée indéterminée après les deux premières périodes de bail. Cela implique qu'une grande partie des exploitants se trouvent dans cette période indéterminée ou s'y trouveront après peu de temps. Eu égard à l'insécurité qui en découle ainsi qu'à l'impossibilité d'assurer une exploitation efficace adaptée aux exigences de notre époque, la période de durée indéterminée doit être remplacée par des périodes successives de neuf ans. La protection du fermier au cours de ces dernières périodes peut, toutefois, être conçue d'une façon moins rigide que celle dont il jouit au cours des deux premières périodes (voir art. 8). »

La Commission adopte à l'unanimité l'amendement de M. De Nolf, rencontrant ainsi le vœu unanime des associations agricoles. Il convient de noter qu'un membre de la Commission avait souhaité voir porter la première période d'occupation de 9 à 18 ans. La Commission n'a pu suivre son point de vue, car ladite proposition, si elle était acceptée, provoquerait une augmentation sensible du « chapeau ». De plus, cette proposition se heurterait à des obstacles juridiques, puisque pareils contrats constitueraient des actes de disposition et que, dès lors, un bailleur-usufruitier se verrait dans l'impossibilité de pouvoir conclure des baux.

Art. 5.

M. De Nolf propose de supprimer purement et simplement l'article 5, à défaut d'objet, et de le remplacer par le texte suivant qui reprend le principe de l'article 4, alinéa 2, du projet transmis par le Sénat :

« Art. 5. — Les dispositions de l'article 4 ne sont pas applicables aux baux portant sur des parcelles qui sont jointes par le bailleur à l'exploitation de parcelles plus importantes ou de bâtiments agricoles loués par lui même au fermier en vertu d'un bail antérieur; ces parcelles peuvent être louées pour un terme expirant en même temps que la location principale. »

La Commission adopte cet amendement et fait sien le commentaire du rapporteur du Sénat (p. 16 et 17, Rapport Sénat, litt. C. Exceptions).

Dans l'intérêt du remembrement, il y a lieu de traiter les parcelles comme formant un tout régi par une seule et même convention.

§ 3. Congés donnés par le bailleur.

Art. 6.

A. Motifs admis en cours de bail.

1. Terrains à bâtir ou à destination industrielle (art. 6, 1°, 2°, 3°).

Le texte adopté par le Sénat prévoit d'une façon générale que le congé peut être donné par le bailleur à tout

van de pachtijd de opzegging mag betekenen om het verpachte goed te gebruiken overeenkomstig zijn eindbestemming, wanneer de pachtovereenkomst **betrekking heeft op een bouwgrond of een grond voor industriële doeleinden bestemd**.

De Commissie, die de mening is toegedaan dat vóór alles de bedrijfszekerheid veilig gesteld moet worden, kon zich met het standpunt van de Senaat niet verenigen.

De heer De Nolf heeft volgend amendement voorgesteld :

« Art. 6. — In afwijking van artikel 4, kan de verpachter op ieder ogenblik de lopende pacht beëindigen 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 moesten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst;

2° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van de eerste verlenging van de pacht, moeten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, op voorwaarde dat, ten minste drie maanden vóór het einde van de eerste gebruiksperiode, de verpachter hiervan kennis heeft gegeven aan de pachter;

3° de pachtovereenkomst is aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die vóór het afsluiten van de overeenkomst door dit bestuur of die persoon werden onteigend of verkregen op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten openbare nutte beveelt of toestaat;

4° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die na het afsluiten van de overeenkomst verkregen werden door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten openbare nutte beveelt of toestaat. »

Nadien heeft de heer De Nolf een subamendement op het 2° van zijn amendement voorgesteld; hij stelt voor het te vervangen door wat volgt :

« 2° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van iedere verlenging van de pacht, moeten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, op voorwaarde dat, ten hoogste zes maanden en ten minste drie maanden vóór het einde van lopende pachtperiode, de verpachter hiervan kennis heeft gegeven aan de pachter; »

Dit subamendement wordt verantwoord door het feit dat in het door hetzelfde lid voorgestelde amendement op artikel 8 wordt voorgesteld de beëindiging van de pacht voor bouw- of nijverheidsgrond in de loop van de derde en volgende pachtperiodes, mogelijk te maken op gelijk welk ogenblik op voorwaarde dat de betrokken gronden wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als bouw- of nijverheidsgronden kunnen worden beschouwd.

Volgens de heer De Nolf wordt de voorgestelde regeling in verband met de opzegging voor bouw- of nijverheidsgrond in de loop van de tweede pachtperiode beter uitgebreid tot alle opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste pachtperiode. Hij stelt dus voor opzegging voor bouw- of nijverheidsgrond in de loop van de tweede en volgende pachtperiodes slechts mogelijk te maken op voorwaarde dat de betrokken gronden wegens hun ligging op het ogenblik van elke verlenging van de betrokken pachtperiode worden beschouwd als bouw- of nijverheidsgronden en op voorwaarde dat de verpachter hiervan kennis heeft

moment en cours de bail en vue de donner au bien loué **une affectation conforme à sa destination lorsque le bail concerne un terrain à bâtir ou à destination industrielle.**

La Commission, estimant qu'il y a lieu de garantir avant tout la sécurité de culture, n'a pas pu partager le point de vue du Sénat.

M. De Nolf a proposé l'amendement suivant :

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

1° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail;

2° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date de la première prolongation de bail, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition que trois mois au moins avant l'expiration de la première occupation, le bailleur en ait fait la notification au preneur;

3° les baux sont consentis par une administration publique ou personne juridique de droit public et concernent des terrains qui, avant la conclusion du bail, ont été expropriés par elle ou acquis par elle sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique;

4° les baux concernent des terrains qui, après la conclusion du bail, ont été acquis par une administration publique ou personne juridique de droit public sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Par la suite, M. De Nolf a introduit un sous-amendement au 2° de son amendement; il propose de le remplacer par ce qui suit :

« 2° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date de chaque prolongation de bail, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition que six mois au plus et trois mois au moins avant l'expiration de la période de bail en cours, le bailleur en ait fait la notification au preneur; »

Ce sous-amendement se justifie par le fait que l'amendement à l'article 8 présenté par le même membre propose d'autoriser la renonciation du bail pour les terrains à bâtir ou à destination industrielle au cours de la troisième période de bail et des périodes suivantes, à n'importe quel moment, à condition que les terrains en question puissent, en raison de leur situation à la date du congé, être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle.

Selon M. De Nolf, il a semblé préférable d'étendre à toutes les périodes de bail successives, à l'exclusion de la première, le régime proposé au cours de la deuxième période de bail en ce qui concerne le congé donné pour des terrains à bâtir ou à destination industrielle. Il propose donc de subordonner la faculté de donner congé pour des terrains à bâtir ou à destination industrielle au cours de la deuxième période de bail et des périodes suivantes à la condition que les terrains en cause soient considérés comme des terrains à bâtir ou à destination industrielle en raison de leur situation à l'époque de chaque prolongation de bail visée, et à la con-

gegeven aan de pachter, ten minste drie maanden vóór het einde van de vorige pachtperiode.

Om misbruiken te vermijden meent de heer De Nolf dat het nodig is de termijn gedurende welke deze kennisgeving aan de pachter kan worden gegeven, nader te omschrijven en een maximumtermijn van zes maanden te bepalen.

De Commissie neemt het amendement alsmede het sub-amendement aan, maar weigert nochtans deze termijn op zes maanden te brengen zoals door de heer De Nolf wordt voorgesteld.

Het aldus bij dat amendement en dat subamendement gewijzigde artikel 6, 2°, wordt door de Commissie aangenomen, maar in de volgende redactie :

« 2° — de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die, wegens hun ligging op het ogenblik van iedere verlenging van de pacht, moeten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, op voorwaarde dat ten minste drie maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode de verpachter hier- van kennis heeft gegeven aan de pachter; »

Het volgende onderscheid dient dus te worden gemaakt :

Eerste geval : het perceel kon als een bouwgrond of als een voor industriële doeleinden bestemde grond beschouwd worden op de datum waarop de pachtovereenkomst gesloten werd :

Opzegging kan op welk ogenblik ook door de verpachter in de loop van elke pachtperiode, met inbegrip van de eerste periode, worden gedaan op voorwaarde dat het perceel in de pachtovereenkomst uitdrukkelijk als bouwgrond of als voor industriële doeleinden bestemde grond opgegeven wordt en voor zover zulks met de werkelijkheid overeenstemt.

Tweede geval : wegens zijn ligging op het ogenblik van iedere verlenging van de pacht kan het perceel worden beschouwd als bouwgrond of als grond voor industriële doeleinden bestemd.

Opzegging kan op welk ogenblik ook in de loop van alle daaropvolgende pachtperiodes worden gedaan op voorwaarde dat het perceel als bouwgrond of als voor industriële doeleinden bestemde grond wordt opgegeven in een bij aange- tekende brief of bij deurwaardersexploot door de verpach- ter aan de pachter gedane kennisgeving ten minste drie maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode.

Is de benaming bouwgrond of voor industriële doeleinden bestemde grond, welke door de verpachter in de overeen- komst of in de kennisgeving wordt gegeven, bindend voor de pachter en de vrederechter ?

Uit de besprekingen in de Commissie blijkt dat noch de pachter noch de rechter gebonden zijn door de benaming welke de verpachter aan zijn perceel gegeven heeft. De aan de grond gegeven benaming moet overeenstemmen met de werkelijke ligging van de grond op het ogenblik van de oorspronkelijke pacht of van de pachtverlenging. In geval van betwisting vanwege de pachter (door middel van verzet tegen de opzegging) moet de vrederechter die over- eenstemming nagaan. Met het oog op de beoordeling is op zijn minst vereist dat de verpachter op het ogenblik van de opzegging in bezit is van een bouwvergunning.

Is het feit, dat de grond gelegen is in een zone die in een algemeen plan van aanleg uitsluitend voor de bouw is bestemd, een voldoende verantwoording voor de opzegging ?

dition que le bailleur en ait fait la notification au preneur, trois mois au moins avant l'expiration de la période de bail précédente.

Afin d'éviter des abus, M. De Nolf estime également qu'il y a lieu de préciser le délai pendant lequel cette notification peut être faite au bailleur et de prévoir un délai maximum de 6 mois.

La Commission adopte l'amendement et son sous-amende- ment tout en refusant cependant d'étendre le délai à 6 mois comme le propose M. De Nolf.

L'article 6, 2°, ainsi amendé et sous-amendé est adopté par la Commission, mais rédigé de la façon suivante :

« 2° — les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date de chaque prolongation de bail, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou 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; »

Il y a donc lieu d'établir les distinctions suivantes :

Premier cas : la parcelle pouvait être considérée comme terrain à bâtir ou à destination industrielle à la date de la conclusion du bail :

Congé pourra être donné à tout moment par le bailleur au cours de chaque période de bail, y compris au cours de la première période à la condition que la parcelle ait été *déclarée expressément dans le contrat de bail* comme un terrain à bâtir ou à destination industrielle et pour autant que cette qualification soit conforme à la réalité.

Deuxième cas : la parcelle, vu sa situation à la date de chaque prolongation de bail, peut être considérée comme terrain à bâtir ou à destination industrielle.

Congé pourra être donné à tout moment au cours de toutes les périodes suivantes à condition que la parcelle ait été déclarée terrain à bâtir ou à destination industrielle dans une notification faite par lettre recommandée ou par exploit d'huissier par le bailleur au preneur au moins trois mois avant la fin de la période de bail en cours.

La qualification de terrain à bâtir ou à destination indus- trielle donnée par le bailleur dans le contrat ou dans la notification lie-t-elle le preneur et le juge de paix ?

Il résulte des discussions en Commission que la qualifi- cation donnée par le bailleur à sa parcelle ne lie ni le pre- neur, ni le juge. La dénomination donnée au terrain doit correspondre à la situation réelle du terrain au moment du bail original ou de la prolongation. En cas de contestation de la part du preneur (par voie d'opposition au congé), il appartiendra au juge de paix de vérifier cette concordance. Comme élément d'appréciation, il faudra à tout le moins que le bailleur soit en possession d'un permis de bâtir à la date du congé.

Le fait que le terrain soit situé dans une zone réservée à la construction prévue dans un plan d'aménagement général motive-t-il à lui seul le congé ?

Dit schijnt niet het geval te zijn. De Commissie heeft immers een amendement van de heer Defraigne, dat ertoe strekt een grond welke volgens een plan van aanleg gelegen is in een bouwzone of in een industriezone, noodzakelijk als een bouwgrond of een voor industriële doeleinden bestemde grond te beschouwen, op één onthouding na eenparig verworpen.

Wat zal er gebeuren als een koper krachtens een mondelinge pachtovereenkomst een perceel koopt dat door een pachter in gebruik is genomen en als hij een bouw- of een verkavelingsvergunning bekomt?

Hij zal noodzakelijk het einde van de lopende gebruiksperiode moeten afwachten alvorens in het bezit van zijn perceel te treden.

2. Verkrijging te algemenen nutte (art. 6, 3° en 4°).

Deze Commissie heeft eenparig de amendementen van de heer De Nolf op 3° en 4° van artikel 6 aangenomen, waarbij een bijkomende voorwaarde in de oorspronkelijke tekst wordt ingevoegd: indien de onteigeningsprocedure niet werd toegepast, moet alleszins de verkrijging van de gronden geschied zijn krachtens een koninklijk besluit dat de onteigening beveelt of toestaat.

Het aldus geamendeerd en gesubamendeerd artikel 6 wordt eenparig aangenomen.

B. Redenen welke aanvaard worden bij het verstrijken van elke pachtperiode.

Art. 7.

Er zij opgemerkt dat de Senaat de redenen tot opzegging limitatief heeft opgesomd. De opzegging moet steeds gemotiveerd zijn ongeacht de pachtperiode waarin men zich bevindt.

De heer De Nolf stelt een amendement voor op het eerste lid van artikel 7, hetwelk hij door de volgende tekst wil laten vervangen:

« De verpachter kan bij het verstrijken van elke pachtperiode de pacht beëindigen indien hij van een ernstige reden doet blijken. »

De tekst moet immers in overeenstemming gebracht worden met artikel 4, dat voorziet in opeenvolgende pachtperiodes van negen jaar.

1. Eigen exploitatie :

De heer De Nolf stelt voor het 1° van artikel 7 te vervangen door wat volgt :

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

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

Il ne semble pas. En effet, la Commission a rejeté à l'unanimité moins une abstention un amendement de M. Defraigne (Doc. Ch. n° 95/2) tendant à considérer un terrain situé dans une zone de bâtisse ou industrielle en vertu d'un plan d'aménagement comme étant nécessairement un terrain à bâtir ou à destination industrielle.

Que se passera-t-il lorsqu'un acheteur qui, en vertu d'un bail verbal, aura acquis une parcelle occupée par un fermier, obtient une autorisation de bâtir ou de lotir?

Il devra nécessairement attendre la fin de la période d'occupation en cours pour prendre possession de sa parcelle.

2. Acquisition pour cause d'utilité publique (art. 6, 3° et 4°).

La Commission adopte à l'unanimité les amendements de M. De Nolf aux 3° et 4° de l'article 6, introduisant une condition supplémentaire au texte initial: si la procédure d'expropriation n'a pas été appliquée, il faudra à tout le moins que l'acquisition des terrains ait été faite sous le couvert d'un arrêté royal qui décrète ou qui autorise l'expropriation.

L'article 6 ainsi amendé et sous-amendé est adopté à l'unanimité.

B. Motifs admis à l'expiration de chaque période de bail.

Art. 7.

Il convient de remarquer que le Sénat a indiqué limitativement les motifs de congé. Le congé devra toujours être motivé, quelle que soit la période de bail en cours.

M. De Nolf présente un amendement au premier alinéa de l'article 7, qu'il propose de remplacer par le texte suivant :

« Le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque période, s'il justifie de l'existence d'un motif sérieux. »

Il y a lieu, en effet, de mettre le texte en concordance avec l'article 4 qui a fixé des périodes successives de neuf années.

1. Exploitation personnelle :

M. De Nolf propose de remplacer le 1° de l'article 7 par ce qui suit :

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

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

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

Dit amendement wordt eenparig aangenomen.

a) Er dient opgemerkt te worden dat de door de heer De Nolf bij artikel 7, 1°, 2° lid, voorgestelde wijziging een loutere tekstverbetering is.

b) Het eigen gebruik is streng beperkt tot de eigen familiekring van de verpachter (echtgenoot, afstammelingen van de verpachter en van zijn echtgenoot, met inbegrip van de aangenomen kinderen).

c) Er kan opzegging gedaan worden voor een gedeelte van het verpachte goed, en wel in strijd met de beslissing van de Senaat. De overname moet nochtans geboden zijn ter wille van een economisch of familiaal belang en sociaal zo gewichtig zijn in hoofde van de verpachter dat het aan de zittende pachter toegebrachte nadeel gewettigd is.

d) Wat gebeurt er indien het verpachte goed, waarvoor de opzegging gedaan is, maar een deel van het bedrijf van de pachter is? (Het bedrijf omvat de grond en de hoevegebouwen).

De opzegging kan slechts geldig verklaard worden op voorwaarde dat het eigen gebruik door de verpachter (of zijn familie) voor deze laatste onbetwistbaar een economisch of familiaal belang vertoont en sociaal zo gewichtig is dat het aan de zittende pachter toegebrachte nadeel gewettigd is.

De rechter moet zeer omzichtig te werk gaan. Het economisch en familiaal belang moet niet alleen werkelijk bestaan, maar het moet bovendien sociaal zeer gewichtig zijn. De bedoeling van de wetgever is de aftakeling van de bedrijven tegen te gaan.

e) Geval van medeëigendom (art. 7, 1°, 3° lid).

Inzake de medeëigendom had de Senaat slechts rekening gehouden met het geval waarin het pachtgoed *gedurende de pachtijd* medeëigendom was geworden. Het door de Commissie aanvaarde amendement voorziet nu ook in het geval van een medeëigendom die *reeds vóór de pacht-overeenkomst* is tot stand gebracht.

2. *Samenvoeging van percelen* (art. 7, 2°).

De Commissie keurt eenparig een amendement goed dat ertoe strekt de pachter beter te beschermen in het geval waarin hem opzegging is gedaan om het door hem gepachte goed bij het bedrijf van een ander pachter te voegen. Het amendement bepaalt dat de leefbaarheid van het bedrijf van de eerste pachter in geen geval in het gedrang mag komen. De door de Senaat aangenomen tekst was immers te vaag en kon aanleiding geven tot misbruiken. Een lid haalt in de Commissie een voorbeeld aan van aantasting van de leefbaarheid van een bedrijf: twee hectare wordt ontnomen ten nadele van een bedrijf van acht hectare om bij een bedrijf van 10 tot 15 hectare gevoegd te worden. Er is immers geen schatting nodig om te begrijpen dat het door de tweede pachter genoten voordeel niet opweegt tegen het nadeel dat eerstbedoelde pachter zou ondervinden. Het was nooit de bedoeling van de wetgever

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

Cet amendement est adopté à l'unanimité.

a) Il y a lieu de remarquer que la modification proposée par M. De Nolf au 1°, alinéa 2 de l'article 7 n'était qu'une correction de texte.

b) L'exploitation personnelle a été strictement limitée à la famille du bailleur (conjoint, descendants du bailleur et de son conjoint, y compris les enfants adoptifs).

c) Il est possible de donner congé pour une partie du bien loué, et ce en contradiction avec la décision prise par le Sénat. Il faudra cependant que la reprise soit commandée par un intérêt économique, familial et social important dans le chef du bailleur, justifiant le dommage causé au preneur occupant.

d) Qu'arrive-t-il si le bien loué pour lequel congé est donné ne constitue qu'une partie de l'exploitation du preneur (l'exploitation comprend les terres et les bâtiments de ferme).

Le congé ne pourra être validé qu'à la condition que l'occupation personnelle par le bailleur (ou sa famille) lui procure un intérêt économique ou familial incontestable et présente une importance sociale telle qu'elle légitime le dommage causé au preneur occupant.

Le juge devra faire preuve d'une grande prudence. L'intérêt économique ou familial devra non seulement être réel, mais il devra présenter une importance sociale considérable. La volonté du législateur est de s'opposer au démantèlement des exploitations.

e) Cas de copropriété (art. 7, 1°, al. 3°).

En ce qui concerne la copropriété, le Sénat n'avait envisagé que le cas où le bien loué était devenu copropriété *en cours de bail*. L'amendement adopté par la Commission prévoit maintenant également le cas d'une copropriété réalisée *dès avant la convention de bail*.

2. *Jonction de parcelles* (art. 7, 2°).

La Commission adopte à l'unanimité un amendement visant à renforcer la protection du preneur dans l'hypothèse où congé lui est donné en vue de joindre le bien qui lui avait été loué à l'exploitation d'un autre preneur. L'amendement spécifie qu'il ne pourra en aucun cas être porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du premier occupant. En effet, le texte adopté par le Sénat était trop vague et pouvait conduire à des abus. Un membre dénonce en Commission un exemple d'atteinte à la viabilité d'une exploitation: le retrait de deux hectares au détriment d'une exploitation de huit hectares et ce, au profit d'une exploitation de 10 à 15 hectares. En effet, il n'est pas besoin d'une expertise pour se rendre compte que l'avantage retiré de cette opération par le deuxième preneur est sans commune mesure avec le préjudice que subirait le premier exploitant. Le législateur n'a jamais eu

de kleine landbouwbedrijven te doen verdwijnen, zelfs niet indien hij de herverkaveling wenst te bevorderen. De leefbaarheid is een kwestie van beoordeling. Zo kan eveneens de leefbaarheid van een belangrijk landbouwbedrijf in het gedrang worden gebracht indien er een aantal hectare aan ontnomen wordt; men moet rekening houden met de investeringen, de aard van de teelt enz...

In hoofde van welke partij dient men de belangrijkheid van de economische en sociale criteria te beoordelen?

Natuurlijk dient men die belangrijkheid te beoordelen in hoofde van de pachters en niet van de verpachter. Het is van belang hierop te wijzen, want de koper van een verpachte grond zou kunnen geneigd zijn door gebruikmaking van artikel 7, 2°, zijn vroegere huurder in de plaats te stellen van de huurder die werd « opgedrongen » bij de aankoop.

3. Ruil van percelen (art. 7, 3°).

Het is wel te verstaan dat dit artikel betrekking heeft op de herverkaveling. Het moet gaan om percelen welke aan dezelfde verpachter toebehoren.

4. Splitsing van bedrijven.

Zelfde opmerkingen als die in verband met artikel 7, 2°.

5. De in 5°, 6°, 7° en 8° vermelde opzeggingsredenen behoeven geen verdere uitleg. Zij worden eenparig aangenomen.

6. Aanwending voor doeleinden van algemeen belang.

De heer De Nolf stelt het volgende amendement voor op 9° van artikel 7 :

« 9° de aanwending van percelen te algemenen nutte door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon op voorwaarde dat zij de betrokken percelen hebben verpacht. »

Hetzelfde lid stelt vervolgens een subamendement voor op bovenstaande tekst; dit subamendement is als volgt opgesteld en verantwoord :

« 9° de aanwending van percelen voor algemeen belang door een openbare administratie of een publiekrechtelijke rechtspersoon. »

Verantwoording. — Om het onderscheid te verduidelijken tussen de gevallen bedoeld in de vroeger voorgestelde tekst van artikel 6, 3° en 4°, en het geval voorzien bij artikel 7, 9°, wordt voorgesteld de woorden : « te algemenen nutte » te vervangen door de woorden : « voor algemeen belang ».

Dit betekent dat het koninklijk besluit dat de onteigening te openbaren nutte beveelt of toestaat, niet zou vereist zijn voor de opzegging door een openbare administratie of een publiekrechtelijke rechtspersoon bij het verstrijken van elke pachtperiode en dat het zou volstaan opzegging te geven om de betrokken percelen daadwerkelijk voor algemeen belang aan te wenden.

Gezien in de bij artikel 6, 3° en 4°, van de vroeger voorgestelde tekst een koninklijk besluit wordt geëist dat de onteigening te openbaren nutte beveelt of toestaat, kunnen de woorden : « op voorwaarde dat zij de betrokken percelen hebben verpacht » worden weggelaten.

Dit subamendement wordt eenparig aangenomen door de Commissie.

l'intention, même s'il souhaite favoriser le remembrement, de ruiner la petite exploitation agricole. La viabilité est une question d'appréciation. C'est ainsi également qu'une importante exploitation agricole qui serait amputée d'un certain nombre d'hectares risquerait elle aussi de voir sa viabilité compromise; il y aura lieu de tenir compte des investissements, du genre de culture, etc...

Dans le chef de quelles parties y-a-t-il lieu d'apprécier l'importance des critères économiques et sociaux?

De toute évidence, l'importance de ces critères doit être appréciée dans le chef des preneurs et non du bailleur. Cette précision a son importance car l'acheteur d'une terre grevée d'un bail pourrait avoir tendance à substituer, par le biais de l'article 7, 2°, son ancien locataire à celui qui lui a été « imposé » lors de l'achat.

3. Echange de parcelles (art. 7, 3°).

Il doit être entendu que cet article vise le remembrement. Il faut qu'il s'agisse de parcelles appartenant au même bailleur.

4. Division d'exploitations.

Mêmes remarques que pour l'article 7, 2°.

5. Les motifs de congé visés aux 5°, 6°, 7° et 8° ne nécessitent pas d'explication complémentaire. Ils sont adoptés à l'unanimité.

6. Affectation à des fins d'intérêt général.

M. De Nolf propose l'amendement suivant au 9° de l'article 7 :

« 9° l'affectation de parcelles par des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public à des fins d'intérêt général, à la condition que ces parcelles aient été données à bail par elles. »

Le même membre propose ensuite un sous-amendement au texte ci-dessus, ainsi libellé et justifié :

« 9° l'affectation de parcelles à des fins d'intérêt général par une administration publique ou une personne juridique de droit public. »

Justification. — En vue de préciser la distinction entre les cas visés par le texte de l'article 6, 3° et 4°, antérieurement proposé, et le cas prévu par l'article 7, 9°, il est proposé de remplacer dans le texte néerlandais les mots : « te algemenen nutte » par les mots : « voor algemeen belang ».

Ceci signifie que l'arrêté royal ordonnant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique ne serait pas indispensable pour le congé donné par une administration publique ou une personne juridique de droit public à l'expropriation de chaque période de bail et qu'il suffirait de donner congé pour affecter effectivement les parcelles en question à des fins d'intérêt général.

Étant donné que l'article 6, 3° et 4°, du texte proposé précédemment exige un arrêté royal ordonnant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique, les mots : « à la condition que ces parcelles aient été données à bail par elles » peuvent être supprimés.

Ce sous-amendement est adopté à l'unanimité par la Commission.

7. Aanwending van percelen van geringe oppervlakte voor gezinsdoeleinden of ontspanning (art. 7, 10°).

De heer De Nolf stelt voor het 10° van artikel 7 te vervangen door wat volgt :

« 10° de aanwending voor gezinsdoeleinden of ontspanning van een aaneengesloten perceel, dat echter niet groter mag zijn dan twintig are of groter dan één tiende van de oppervlakte van het verpachte goed indien dit gedeelte 20 are overtreft.

In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel beslist de rechter. »

Verantwoording. — De door de Senaat goedgekeurde tekst zou aanleiding geven tot veel geschillen en tot rechts-onzekerheid. Het lijkt aangewezen duidelijk te stellen welke oppervlakte in aanmerking komt voor de opzegging voor gezinsdoeleinden of ontspanning.

Volgens de voorgestelde tekst zou steeds opzegging kunnen gegeven worden voor een aaneengesloten perceel van 20 are of minder. Opzegging voor een grotere oppervlakte zou mogelijk zijn indien deze oppervlakte niet meer bedraagt dan één tiende van de oppervlakte van het verpachte goed.

Het is duidelijk dat van deze mogelijkheid slechts éénmaal per pachtperiode kan worden gebruik gemaakt door dezelfde verpachter tegenover dezelfde pachter.

Zoals in het huidige artikel 1774, § 2, III, 2° lid, wordt bepaald dat de rechter beslist in geval van geschil over de plaats van het aaneengesloten perceel dat de verpachter voor gezinsdoeleinden of ontspanning wenst aan te wenden.

Dit amendement van de heer De Nolf wordt verworpen door de Commissie die van oordeel is dat het een overdreven aantasting zou betekenen van het eigendomsrecht. Het is normaal en billijk dat een eigenaar vrij blijft het landhuis, de bungalow of het speelplein naar zijn keuze te bouwen. Niettemin is het zo dat het ontnomen perceel uitsluitend voor gezinsdoeleinden of gezinsontspanning moet worden aangewend. Elke andere aanwending (parking, café, dranksluiterij, speelplein voor een bepaalde cliënteel) komt hiervoor niet in aanmerking.

De Commissie meent nochtans de tekst van de Senaat te moeten aanvullen door de rechter de bevoegdheid te verlenen om in geval van betwisting te beslissen over de plaats waaraan het perceel zal onttrokken worden. Het bewerken van het perceel waarvan een gedeelte is afgenomen mag immers niet bemoeilijkt worden.

8. 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.

De heer De Nolf stelt voor artikel 7 aan te vullen met een 11° (nieuw), dat luidt als volgt :

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

Verantwoording. — Ingevolge de bij artikel 6 aangenomen amendementen is het nodig aan de verpachter toe te laten de normale opzegging te doen op het einde van elke pachtperiode om de door hem verhuurde percelen aan te wenden als bouw- of industriegrond.

Dit amendement wordt eenparig aangenomen.

Het aldus gewijzigde artikel 7 wordt aangenomen.

7. Affectation de parcelles de petite étendue à des fins familiales ou de délassement (art. 7, 10°).

M. De Nolf propose de remplacer le 10° de l'article 7 par ce qui suit :

« 10° l'affectation à des fins familiales ou de délassement d'une parcelle d'un seul tenant, ne dépassant pas 20 ares ou le dixième de la superficie du bien loué si cette fraction est supérieure à 20 ares.

En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, le juge statue. »

Justification. — Le texte adopté par le Sénat pourrait donner lieu à de nombreux litiges et à l'insécurité juridique. Il est nécessaire de définir explicitement la superficie qui entre en considération pour pouvoir mettre fin au bail pour des raisons familiales ou de délassement.

Nous proposons d'autoriser le congé pour des parcelles d'un seul tenant ne dépassant pas 20 ares. Le congé pour une superficie plus importante serait possible pour autant qu'elle ne dépasse pas le dixième de la superficie du bien loué.

Il est clair qu'il ne pourra être fait usage de cette faculté qu'une seule fois au cours d'une même période de bail par un même bailleur à l'égard d'un même preneur.

Ainsi qu'il est prévu actuellement à l'article 1774, § 2, III, alinéa 2, il est stipulé que le juge statuera en cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever par le bailleur à des fins familiales ou de délassement.

Cet amendement de M. De Nolf est repoussé par la Commission qui y voit une atteinte exagérée au droit de propriété. Il est normal et légitime qu'un propriétaire reste libre de construire la maison de campagne, le bungalow ou la plaine de jeux de son choix. Il est toutefois entendu que la parcelle reprise doit être affectée exclusivement à des fins familiales ou de délassement familial. Tout autre affectation (parking, auberge, café, plaine de jeux ouverte à une clientèle) doit être exclue.

La Commission estime néanmoins devoir compléter le texte du Sénat en donnant pouvoir au juge de statuer sur l'emplacement de la parcelle à prélever, en cas de contestation. On ne peut, en effet, rendre la parcelle amputée difficilement cultivable.

8. 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.

M. De Nolf propose de compléter l'article 7 par un 11° (nouveau) ainsi libellé :

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

Justification. — Eu égard aux amendements adoptés à l'article 6, il est nécessaire de permettre au bailleur de donner congé à la fin de chaque période de bail aux fins d'affecter des parcelles données à bail par lui comme terrains à bâtir ou à destination industrielle.

L'amendement ci-dessus est adopté à l'unanimité.

L'article 7 ainsi amendé est adopté.

C. Reden van eigen gebruik welke aanvaard wordt tijdens de verlengingsperioden, met uitzondering van de eerste en de tweede pachtperiode.

Art. 8.

De heer De Nolf stelt voor artikel 8 te vervangen door volgende tekst :

« Art. 8. — Gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste en de tweede pachtperiode, kan de verpachter opzegging doen onder de in artikel 7, 1^o, gestelde voorwaarden.

Gedurende dezelfde pachtperiodes kan opzegging worden gedaan met het oog op de aanwending van percelen als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd mit zij wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als zodanig moeten worden beschouwd. »

Daar de Commissie het op artikel 6, 2^o, door de heer De Nolf voorgestelde subamendement aangenomen heeft, stelt deze laatste een subamendement voor, dat ertoe strekt het tweede lid van zijn amendement op te heffen.

De Commissie neemt het gesubamendeerde amendement van de heer De Nolf aan.

Artikel 8 maakt het de verpachter dus mogelijk opzegging te doen tijdens elke van de opeenvolgende perioden, met uitzondering van de eerste twee voor eigen gebruik en voor het gebruik voor gezinsdoeleinden.

* * *

Om echter een duidelijker tekst te bekomen, wordt door de Commissie voorgesteld de artikelen 7 en 8 als volgt op te stellen :

Art. 7.

De verpachter kan bij het verstrijken van de eerste en tweede pachtperiode en, in afwijking van artikel 4, tijdens de daaropvolgende perioden, een einde maken aan de pacht om de volgende redenen :

1^o zijn voornemen om zelf het verpachte goed te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot.

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

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

2^o de aanwending van kleine percelen voor gezinsdoeleinden of ontspanning.

In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel, beslist de rechter.

C. Motif d'occupation personnelle admis pendant les périodes de prolongation, à l'exception des première et seconde période de bail.

Art. 8.

M. De Nolf propose de remplacer l'article 8 par le texte ci-après :

« Art. 8. — Au cours de chacune des périodes successives de bail, à l'exclusion de la première et de la deuxième, le bailleur peut donner congé dans les conditions prévues à l'article 7, 1^o.

Au cours des mêmes périodes de bail, congé peut être donné en vue de 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. »

Par suite de l'adoption par la Commission du sous-amendement qu'il avait proposé à l'article 6, 2^o, M. De Nolf introduit un sous-amendement visant à supprimer l'alinéa 2 de son amendement.

La Commission adopte l'amendement sous-amendé de M. De Nolf.

L'article 8 permet donc au bailleur de donner le congé au cours de chacune des périodes successives, à l'exclusion des deux premières, pour usage personnel et pour usage à des fins familiales.

* * *

Toutefois, dans le but de rendre le texte plus compréhensible, la Commission propose de libeller les articles 7 et 8 comme suit :

Art. 7.

Le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la première et de la deuxième période et, par dérogation à l'article 4, au cours des périodes suivantes, pour les motifs ci-après :

1^o son intention d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint.

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

Si le bien loué est ou devient copropriété d'une pluralité de personnes, il ne peut être mis fin au bail en vue de l'exploitation personnelle au profit d'un copropriétaire, de son conjoint, ses enfants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint que si ledit copropriétaire possède au moins la moitié indivise du bien loué ou a reçu celui-ci en héritage ou par legs;

2^o l'affectation de parcelles de petite étendue à des fins familiales ou de délassement.

En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, le juge statue.

Art. 8.

Ongeacht de in de artikelen 6 en 7 bedoelde redenen kan de verpachter bij het verstrijken van elke pachtperiode een einde maken aan de pacht indien hij van een der volgende redenen doet blijken :

1° zijn voornemen 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;

2° de ruil van percelen door dezelfde verpachter aan verscheidene pachters verpacht, met het doel herverkavelde bedrijven te vormen;

3° 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;

4° grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter, zodanig dat de bedrijfsmogelijkheden van het gepachte goed ernstig bedreigd zijn;

5° waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het ten laste van de huurder komende onderhoud van de gepachte gebouwen;

6° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

7° veroordeling van de pachter uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk kunnen maken;

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

9° 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.

D. Weglating van artikel 9.

Art. 9.

De heer De Nolf stelt voor artikel 9 weg te laten, daar het geen reden van bestaan meer heeft, aangezien de Commissie de zogenaamde « onbepaalde » periodes heeft geschrapt. Dit amendement wordt aangenomen.

E. Voorwaarden gesteld voor het eigen gebruik.

Art. 10.

De heer De Nolf stelt voor artikel 10 te vervangen door de onderstaande tekst :

« De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen onder de bij de artikelen 7, 1°, en 8, eerste lid, gestelde voorwaarden, moet een persoonlijke, werkelijke en ten minste negen jaar voortgezette exploitatie zij door

Art. 8.

Indépendamment des motifs visés aux articles 6 et 7, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque période, s'il justifie de l'existence d'un des motifs suivants :

1° son intention de joindre la ou les parcelles louées, pour lesquelles congé est donné, à d'autres parcelles données par lui à bail à un autre preneur, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique ou familial incontestable et qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du preneur occupant;

2° l'échange de parcelles louées à divers preneurs par un même bailleur, dans le but de constituer des exploitations remembrées;

3° la division de l'exploitation en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons économiques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social ou familial, telles que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du preneur occupant;

4° 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;

5° la dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués;

6° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du fermier à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

7° la condamnation du fermier du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux de bailleur à fermier;

8° l'affectation de parcelles par des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public à des fins d'intérêt général;

9° 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.

D. Suppression de l'article 9.

Art. 9.

M. De Nolf propose de supprimer l'article 9, celui-ci n'ayant plus de raison d'être en raison de la suppression par la Commission des périodes dites « indéterminées ». Cet amendement est adopté.

E. Conditions d'exploitation personnelle.

Art. 10.

M. De Nolf propose de remplacer l'article 10 par le texte ci-après :

« L'exploitation du bien repris au preneur dans les conditions prévues à l'article 7, 1°, et à l'article 8, alinéa 1^{er}, doit consister en une exploitation personnelle, effective et continue pendant neuf années au moins par la personne ou les

degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en, indien zij rechtspersonen zijn, door hun verantwoordelijke organen of bestuurders en niet alleen door hun aangestelden.

Is geen persoonlijke exploitatie, de beplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugnemning gedurende negen jaren 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 van de streek. »

De Commissie neemt het amendement-De Nolf aan met weglating van de woorden « en 8, eerste lid » die vervallen.

1. De opzegging moet nauwkeurig de persoon aanwijzen die het goed persoonlijk zal exploiteren.

In de opzegging moet de identiteit omschreven worden van de persoon die het bedrijf zal exploiteren na het vertrek van de zittende pachter, aan wie de verpachter opzegging heeft gedaan omdat hij het goed zelf wil exploiteren.

Tijdens de opzeggingsperiode mag de verpachter geen andere exploitant meer aanwijzen.

De identificatie zal het mogelijk maken « in concreto » na te gaan of de te kennen gegeven intentie uitgevoerd is.

2. De persoonlijke exploitatie moet gedurende een periode van negen jaar (in plaats van zes jaar zoals de Senaat vaststelde) duren. Een normale exploitatie duurt immers ten minste negen jaar, en dit geldt zowel voor de eigenaar als voor de pachter. De periode van negen jaar zal anderzijds een rem zijn voor de fictieve persoonlijke exploitaties.

3. De persoonlijke exploitatie zal op zijn laatst moeten ingaan tegen het einde van de zesde maand volgend op de ontruiming van het goed door de pachter (art. 13, 1).

4. Er zij op gewezen dat de eigenaar niet verplicht zal zijn het goed persoonlijk te exploiteren, indien deze persoonlijke exploitatie door een ernstige reden wordt verhinderd.

5. Het goed moet « werkelijk » geëxploiteerd worden :

a) Indien het om een natuurlijke persoon gaat, moet het goed worden geëxploiteerd met het doel het zelf produktief te maken (d.w.z. door de aangewezen persoon, bij voortduring en zonder onderbreking gedurende ten minste negen jaar).

b) Indien het om een rechtspersoon gaat, moet de exploitatie in handen zijn van één of meer zaakvoerders, beheerders of bestuurders die er zelf gedurende negen jaar moeten aan deelnemen, eventueel bijgestaan door personeel.

Is de exploitatie in handen van een cultuurchef die door een arbeidsovereenkomst is gebonden en niet tegelijkertijd beheerder, resp. zaakvoerder of bestuurder is, dan kan zij niet worden beschouwd als de persoonlijke exploitatie door een rechtspersoon en zou zij worden aangezien als niet-uitvoering van de reden der opzegging.

Er zij nog op gewezen dat de werkelijke exploitanten niet noodzakelijk landbouwer van beroep moeten zijn. Het volstaat dat zij zelf het overgenomen goed voor landbouwdoeleinden gebruiken (zoals in de pachtovereenkomst is bepaald) en zulks zonder onderbreking, persoonsverwisseling of feitelijke plaatsvervangning.

6. Verbod om het goed gedurende een periode van negen jaar voor boscultuur (naaldbomen, loofbomen of heesters) te gebruiken.

personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation et, s'il s'agit de personnes morales, par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés.

Ne constitue pas une exploitation personnelle la plantation sur le bien loué, par les bénéficiaires de la reprise au cours des 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 Commission adopte l'amendement de M. De Nolf moyennant la suppression des mots « alinéa 1^{er} » devenus sans objet.

1. Le congé devra désigner clairement la personne qui exploitera le bien personnellement.

L'identité de celui qui exploitera la ferme après le départ du preneur occupant, à qui le bailleur a notifié son congé pour motif d'exploitation personnelle, doit être indiquée dans le congé.

En période de préavis, le bailleur ne pourra plus désigner d'autre exploitant.

L'identification permettra de vérifier « in concreto » si l'intention exprimée est mise à exécution.

2. L'exploitation personnelle devra être assurée pendant une période de neuf années (au lieu de 6 ans comme le prévoyait le Sénat). Une exploitation normale comprend en effet au moins neuf ans, aussi bien pour le propriétaire que pour le preneur. La période de neuf ans constituera d'autre part un frein aux exploitations personnelles fictives.

3. L'exploitation personnelle devra débuter au plus tard à la fin du 6^e mois qui a suivi l'évacuation du bien par le preneur (art. 13, 1).

4. Il convient de remarquer que le propriétaire ne sera pas obligé d'exploiter personnellement si un motif grave empêche cette exploitation.

5. L'exploitation doit être « effective » :

a) S'il s'agit d'une personne physique, il faut que le bien soit exploité en faire valoir direct (c'est-à-dire par la personne désignée et d'une manière continue pendant 9 ans au moins et sans interruption).

b) S'il s'agit d'une personne morale, l'exploitation devra se faire par un ou plusieurs gérants, administrateurs ou directeurs qui devront y participer eux-mêmes pendant 9 années, éventuellement assistés de leurs préposés.

L'exploitation par un chef de culture lié par un contrat d'emploi qui n'aurait pas en même temps un des titres repris ci-dessus (administrateur-gérant ou directeur) ne pourrait être considérée comme l'exploitation personnelle de la personne morale et serait considérée comme un défaut d'exécution du motif de congé.

Il convient de noter que les exploitants effectifs ne doivent pas être nécessairement des agriculteurs professionnels. Il suffit qu'ils affectent eux-mêmes le bien repris à un usage agricole (dans le cadre défini par le bail à ferme) sans interruption, sans substitution ou remplacement de fait.

6. Interdiction d'affecter le bien à la sylviculture (plantation de conifères, d'essence feuillues ou de taillis) pendant une période de neuf ans.

Fruitcultuur is een toegestane vorm van persoonlijke exploitatie.

In tegenstelling tot wat in de Senaat is beslist, oordeelt de Commissie dat de vrederechter moet ingrijpen in geval van betwisting. Hij zal de zaak beslechten na eventueel het advies te hebben ingewonnen van een rijkslandbouwkundige, die door hem als deskundige aangewezen is.

Er zij nog op gewezen dat de voor de instandhouding van het gepachte goed noodzakelijke beplanting te allen tijde toegestaan moet worden en dat de inbreng in een coöperatieve exploitatie nooit een « persoonlijke » exploitatie zal zijn. Dit amendement wordt eenparig aangenomen maar wordt gesplitst in artikel 9 (1^o lid van het amendement) en artikel 10 (2^o lid van het amendement).

F. Duur van de opzeggingstermijn.

Art. 11.

1. Artikel 11, n^o 1, bepaalt dat de duur van de opzeggingstermijn voor de bouwgronden of voor industriële doeleinden bestemde gronden minstens drie maanden bedraagt. Mocht het anderszinds onmogelijk zijn wassende vruchten binnen de termijn van drie maanden binnen te halen, dan zou men op de vrederechter een beroep moeten doen met het oog op een verlenging van de termijn.

De heer De Nolf heeft het volgende amendement voorgesteld :

« In gevallen als bedoeld in de artikelen 6, 7, 10^o en 11^o, en 8, 2^o lid, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een termijn van ten minste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten. »

Dit amendement strekt ertoe de toepassing van een minimum opzeggingstermijn uit te breiden tot alle in artikel 6 bedoelde gevallen, evenals tot de gevallen als bedoeld in artikel 7, 10^o (aanwending voor gezinsdoeleinden of ontspanning) en in artikel 8, 2^o (aanwending als bouwgrond of industriegrond).

Een subamendement van de heer De Nolf (Stuk Kamer n^o 95/5-5) luidt als volgt :

In artikel 11, n^o 1, 2^{de} regel, weglaten wat volgt : « en 8, 2^o lid ».

Aangezien de Commissie het subamendement van de heer De Nolf op artikel 6, 2^o, had aangenomen, diende laatstbedoeld subamendement ook aangenomen te worden.

Door het amendement- en het subamendement-De Nolf wordt de door artikel 11 verleende mogelijkheid om de opzeggingstermijn te verlengen totdat de oogst weggehaald is, een zekerheid en wel zonder dat de bemoeiing van de rechter dient te worden ingeroepen.

Deze teksten worden door de Commissie aangenomen.

2. De heer De Nolf heeft een amendement voorgesteld, waarbij de n^{os} 2 en 3 van artikel 11 vervangen worden door een nieuw n^o 2, dat luidt als volgt :

« 2. In gevallen als bedoeld in de artikelen 7, 1^o tot 9^o, en 8, 1^{ste} lid, kan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een termijn van ten minste drie jaar en ten hoogste vier jaar. »

Dit amendement wordt verworpen.

Il convient de noter que l'exploitation fruitière est une forme d'exploitation personnelle autorisée.

Contrairement à la décision du Sénat, la Commission considère qu'il y a lieu de faire intervenir le juge de paix en cas de contestation. Celui-ci devra trancher après avoir éventuellement pris l'avis, à titre consultatif, d'un agronome de l'Etat désigné par lui en qualité d'expert.

Il convient également de signaler que les plantations qui sont nécessaires à la conservation du bien loué doivent toujours être permises et que l'apport à une exploitation coopérative ne constituera jamais une exploitation « personnelle ». Cet amendement est adopté à l'unanimité mais scindé en article 9 (1^{er} alinéa de l'amendement) et article 10 (2^{me} alinéa de l'amendement).

F. Durée du préavis de congé.

Art. 11.

1. L'article 11, n^o 1, fixe à trois mois au moins la durée du préavis pour les terrains à bâtir ou à destination industrielle. Si, d'autre part, une récolte croissante ne pouvait être enlevée dans le délai de trois mois, il y aurait lieu de recourir au juge de paix en vue d'obtenir une prolongation de délai.

M. De Nolf a introduit l'amendement suivant :

« 1. Dans les cas visés aux articles 6, 7, 10^o et 11^o et 8, alinéa 2, le congé ne peut être donné qu'avec un préavis minimum de trois mois. Ce délai sera prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante. »

Cet amendement a pour objet d'étendre l'application d'un délai de préavis minimum de trois mois à tous les cas prévus à l'article 6, de même qu'aux cas prévus à l'article 7, 10^o (affectation à des fins familiales et de délassement) et à l'article 8, 2^o (affectation comme terrain à bâtir ou à destination industrielle).

Un sous-amendement de M. De Nolf (Doc. Ch. n^o 95/5-5) est libellé comme suit :

A l'article 11, n^o 1, 1^{re} et 2^e lignes, supprimer les mots : « et 8, alinéa 2 ».

La Commission ayant adopté le sous-amendement de M. De Nolf à l'article 6, 2^o, l'adoption du sous-amendement ci-dessus s'imposait.

L'amendement et le sous-amendement transforment en certitude la possibilité accordée par l'article 11, de prolonger le délai du congé jusqu'à enlèvement de la récolte et sans qu'il soit nécessaire de faire intervenir le juge.

Ils sont adoptés par la Commission.

2. M. De Nolf introduit un amendement remplaçant les n^{os} 2 et 3 de l'article 11 par ce qui suit :

« 2. Dans les cas visés à l'article 7, 1^o à 9^o et à l'article 8, alinéa 1^{er}, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins et de quatre ans au plus. »

Cet amendement est rejeté.

De heer De Nolf stelt dan volgend subamendement voor, dat eenparig wordt aangenomen en artikel 11, 2, wordt :

« 2. In gevallen als bedoeld in de artikelen 7, 1° tot 9°, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een termijn van ten minste twee jaar en ten hoogste vier jaar. »

3. De heer De Nolf stelt eveneens een subamendement voor op n° 3 van artikel 11; het luidt als volgt :

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

Verantwoording. — a) Zie de subamendementen voorgesteld bij de artikelen 6, 2°, en 8.

b) gezien in toepassing van artikel 12, n° 6, van de vroeger voorgestelde tekst, geen nieuwe opzegging kan worden gedaan vóór ten minste één jaar na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is of onregelmatig verklaard naar de vorm, stellen wij voor de minimumtermijn voor opzegging tegen het einde van elke pachtperiode op grond van artikel 7, 1° tot en met 9°, van drie jaar op twee jaar terug te brengen. Dit zou immers de eigenaar, wiens opzegging ongeldig verklaard werd naar de vorm, de gelegenheid geven nog een nieuwe opzegging te doen binnen de gestelde termijnen. In het vroeger voorgestelde stelsel zou dit niet mogelijk zijn.

c) Anderzijds dient de minimumtermijn van drie jaar o.i. behouden te blijven voor opzegging in de loop van de derde en volgende pachtperiodes op grond van artikel 8, gezien de eigenaar wiens opzegging ongeldig verklaard werd naar de vorm, in de loop van dezelfde pachtperiode, een nieuwe opzegging kan doen na verloop van één jaar.

Dit subamendement wordt door de Commissie aangenomen.

4. Berekeningswijze : zie de uitleg in het verslag van de Senaat.

Het aldus geamendeerd artikel 11 wordt door de Commissie aangenomen.

G. Vormvereisten van de opzegging.

Art. 12.

1. De heer De Nolf stelt een amendement voor, dat artikel 12, 1 en 2, vervangt door wat volgt :

« De opzegging moet, op straffe van nietigheid, duidelijk de juiste reden of redenen opgeven waarom zij wordt gedaan en vermelden dat de verpachter, bij gebreke van schriftelijke instemming, hem binnen 30 dagen na verzending van de opzegging betekend, de geldigverklaring ervan voor de vrederechter zal vorderen. »

Verantwoording. — Een eenvormige termijn van 30 dagen is o.i. te verkiezen boven een minimumtermijn van 15 dagen.

Deze zienswijze wordt door de Commissie gedeeld.

De heer De Nolf stelt daarop volgend subamendement voor, dat door de Commissie eenparig wordt aangenomen :

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

M. De Nolf introduceert alors le sous-amendement suivant qui est adopté à l'unanimité et devient l'article 11, 2.

« 2. Dans les cas visés à l'article 7, 1° à 9°, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de deux ans au moins et de quatre ans au plus. »

3. M. De Nolf introduit également un sous-amendement au n° 3 de l'article 11, ainsi libellé :

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

Justification. — a) Voir les sous-amendements présentés aux articles 6, 2°, et 8.

b) Étant donné que, en application de l'article 12, n° 6, du texte présenté précédemment, un nouveau congé ne peut être donné avant un an au moins à dater de la notification du congé caduc ou du congé déclaré irrégulier en la forme, nous proposons de ramener de trois à deux ans le délai minimum pour donner congé à la fin de chaque période de bail, sur la base de l'article 7, 1° à 9° inclus. En effet, cette solution permettrait au propriétaire dont le congé a été déclaré irrégulier en la forme, de donner un nouveau congé dans les délais prévus. Dans le régime antérieurement proposé, ce serait chose impossible.

c) Par ailleurs, le délai minimum de trois ans doit, à notre avis, être maintenu pour le congé donné dans le courant de la troisième période de bail ou des périodes suivantes sur la base de l'article 8, étant donné que le propriétaire dont le congé a été déclaré irrégulier en la forme peut, dans le courant de la même période de bail, donner un nouveau congé après l'expiration d'un délai d'un an.

Ce sous-amendement est adopté par la Commission.

4. Mode de calcul : il y a lieu de se référer aux explications, figurant dans le rapport du Sénat.

L'article 11 ainsi amendé est adopté par la Commission.

G. Conditions de forme du congé.

Art. 12.

1. M. De Nolf présente un amendement remplaçant l'article 12, 1 et 2, par ce qui suit :

« Le congé doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs précis pour lesquels il est donné et contenir l'indication qu'à défaut d'acquiescement notifié par écrit au bailleur dans un délai de 30 jours à dater de l'envoi, celui-ci en poursuivra la validation devant le juge de paix. »

1. M. De Nolf présente un amendement remplaçant l'article 12, 1 et 2, par ce qui suit :

Cette manière de voir est partagée par la Commission.

M. De Nolf présente par la suite le sous-amendement ci-après que la Commission adopte à l'unanimité.

« 1. Le congé doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs précis pour lesquels il est donné. Il doit

gedaan. Zij moet ook vermelden dat de verpachter, bij gebreke van schriftelijke instemming hem binnen dertig dagen na verzending van de opzegging betekend, de geldigverklaring ervan voor de vrederechter zal vorderen. »

Verantwoording. — Het lijkt niet noodzakelijk de vermelding in de opzegging dat de verpachter, bij gebreke van schriftelijke instemming vanwege de pachter, de geldigverklaring voor de vrederechter zal vorderen, voor te schrijven op straffe van nietigheid. In geval deze schriftelijke instemming vanwege de pachter niet tijdig gebeurt, verliest de pachter hierdoor immers geen enkel recht, daar de eigenaar toch steeds de geldigverklaring van de opzegging voor de vrederechter dient te vorderen.

2. Het door de heer De Nolf op n° 2 voorgesteld amendement luidt als volgt :

« 2. Indien de opzegging berust op de reden bepaald in de artikelen 6, 1° en 2°, 7, 11°, en 8, 2^{de} lid, kan de opzegging slechts geldig worden verklaard op voorlegging van een gelijkvormig verklaard afschrift van de bouw- of verkavelingsvergunning verleend door het bevoegd bestuur. »

Op grond van artikel 12, 2, heeft de pachter geen enkele mogelijkheid om zich te verzetten tegen een opzegging die berust op de in artikel 6 bepaalde redenen.

Enerzijds dient de pachter immers niet in te stemmen met een dergelijke opzegging en, anderzijds, dient de eigenaar slechts te dagvaarden tot geldigverklaring van de opzegging indien de pachter diende in te stemmen met de hem betekende opzegging en dit niet heeft gedaan.

Bovendien is de auteur van het amendement van mening dat een opzegging voor bouw- of industriegrond alleen verantwoord is indien een gelijkvormig verklaard afschrift van de bouw- of verkavelingsvergunning kan worden voorgelegd.

Achteraf stelde de heer De Nolf nog een subamendement op zijn oorspronkelijke tekst voor om de woorden « en 8, 2^{de} lid » weg te laten (zelfde verantwoording als voor de op de artikelen 6, 2°, en 8 voorgestelde subamendementen).

De heer Lindemans stelt op hetzelfde artikel 12, 2, een amendement voor, dat ertoe strekt de tweede zin, vanaf de woorden : « De verpachter moet dat evenwel... » weg te laten.

De auteur van het amendement is van mening dat het niet verantwoord is de bevoegdheid van de rechter inzake het vaststellen van de hoedanigheid van bouw- of industriegrond te beknotten en de rechter ondergeschikt te maken aan de beslissingen van de bestuurlijke overheden. Bovendien levert het verlenen van een verkavelingsvergunning niet het bewijs dat een grond bouwgrond is. Die grond kan immers pas bouwgrond worden na het uitvoeren van de werken die het verkavelingsplan voorziet. Tussen het ogenblik van de verkavelingsvergunning en de bouwrijpheid van de gronden kunnen jaren verlopen.

Bovendien merkte de auteur van het amendement in de Commissie op dat voor bijna alle gronden in het Brusselse het gevaar van een bouwvergunning bestaat.

Een lid constateert dat de door de heer Lindemans aangevoerde argumenten afdoende zijn, maar dat niet uit het oog mag worden verloren dat het door de heer De Nolf voorgestelde amendement betrekking heeft op de bouwvergunning en niet op de verkavelingsvergunning. Het lid meent dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen die beide begrippen.

Een ander lid constateert dat, indien het door de heer Lindemans vooropgestelde principe wordt aangenomen, de ganse door de wet op de stedenbouw ingevoerde regeling in het gedrang wordt gebracht. Hij merkt met name

également contenir l'indication qu'à défaut d'acquiescement écrit notifié au bailleur dans un délai de trente jours à dater de l'envoi du congé, le bailleur en poursuivra la validation devant le juge de paix. »

Justification. — Il ne semble pas indispensable de prescrire à peine de nullité l'indication dans le congé que le bailleur, à défaut d'acquiescement écrit du preneur, en poursuivra la validation devant le juge de paix. En effet, si le preneur ne notifie pas en temps utile son acquiescement écrit, il ne s'ensuit aucune perte de droits pour ce dernier, puisque le propriétaire doit en tout cas poursuivre la validation du congé devant le juge de paix.

2. L'amendement présenté par M. De Nolf au n° 2 est libellé comme suit :

« 2. Si le motif de congé est celui prévu aux articles 6, 1° et 2°, 7, 11° et 8, alinéa 2, le congé ne pourra être validé que sur production d'une copie certifiée conforme du permis de lotir ou de bâtir accordé par l'administration compétente. »

Sur base de l'article 12, 2, le preneur n'a pas le moyen de s'opposer à un congé donné pour un des motifs prévus à l'article 6.

D'une part, le preneur ne doit pas consentir à un pareil congé et d'autre part, s'il ne l'a pas fait alors que ce consentement était requis, le propriétaire n'aura qu'à le citer en validation de congé.

L'auteur de l'amendement estime d'autre part, qu'un congé donné pour terrain à bâtir ou à destination industrielle n'est fondé que pour autant qu'une copie conforme du permis de bâtir ou de lotir puisse être produite.

Par la suite, M. De Nolf présente un sous-amendement à son texte originaire, à savoir la suppression des mots « et 8, alinéa 2 » (même justification que pour les sous-amendements proposés aux articles 6, 2°, et 8).

Au même article 12, n° 2, M. Lindemans présente un amendement tendant à supprimer la deuxième phrase, à partir des mots : « Toutefois le bailleur... ».

L'auteur de cet amendement a estimé qu'il n'était pas justifié de restreindre la compétence du juge en matière de constatation de la nature des terrains à bâtir ou à destination industrielle et de subordonner un jugement aux décisions des autorités administratives. De plus, l'octroi d'un permis de lotir n'est pas censé prouver qu'une terre soit un terrain à bâtir. Il est en effet possible que cette terre ne devienne terrain à bâtir qu'après l'exécution des travaux prévus au plan de lotissement. En fait, des années peuvent s'écouler entre le moment de l'octroi du permis de lotir et celui où le terrain est prêt à être bâti.

L'auteur de l'amendement fait encore remarquer à la Commission que presque tous les terrains des environs de Bruxelles se trouvent sous la menace d'une autorisation de bâtir.

Un membre constate que les arguments invoqués par M. Lindemans sont pertinents mais qu'il ne faut pas perdre de vue que l'amendement présenté par M. De Nolf concerne le permis de bâtir et non le permis de lotir. Pour l'intervenant, il y a lieu de faire une distinction entre ces deux notions.

Un autre membre constate que si le principe énoncé par M. Lindemans était admis, tout le système de la loi sur l'urbanisme serait remis en question. Il fait notamment remarquer qu'en Flandre Occidentale, il est pratiquement

op dat het in West-Vlaanderen vrijwel onmogelijk is, zelfs voor een eigenaar die in eigen naam optreedt, een vergunning te verkrijgen om op zijn eigen terrein, dat aan een landbouwer is verpacht, te bouwen.

Een ander lid houdt staande dat het amendement van de heer Lindemans in de praktijk niet kan worden toegepast.

De Minister vat het standpunt van de heer Lindemans samen :

— Wil men een grond verkavelen, dan moet de opzegging ten minste twee jaar vóór het einde van de pacht worden betekend.

— Om te bouwen kan met een opzegging van drie maanden worden volstaan.

Daarop stelt de heer Lindemans een subamendement voor op het amendement van de heer De Nolf. Dit subamendement luidt als volgt :

« Bij n° 2 op de vierde regel, de woorden « of verkavelings- » schrappen. »

Dit subamendement wordt door de Commissie eenparig aangenomen.

Uit de bespreking blijkt dus dat de opzegging slechts zal kunnen worden geldig verklaard, indien een eensluidend verklaard afschrift van de bouwvergunning wordt voorgelegd, terwijl het bestaan van een verkavelingsvergunning zonder enige invloed blijft op het vaststellen van het karakter van bouwgrond.

Om de uitvoering van infrastructuurwerken mogelijk te maken nadat een verkavelingsvergunning is afgeleverd, wordt artikel 12, 2, op eenparig advies van de Commissie als volgt aangevuld :

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

3. Het n° 3 vervalt ingevolge de goedkeuring van het amendement van de heer De Nolf.

4. Het n° 4 blijft ongewijzigd.

De opzegging moet slechts worden betekend aan degenen die het verpachte goed werkelijk en gemeenschappelijk exploiteren.

5. De heer De Nolf stelt een amendement voor om artikel 12, n° 5, te vervangen door de volgende tekst :

« De opzegging waarin de pachter niet schriftelijk heeft berust, vervalt indien de verpachter niet binnen de twee maanden na de in 1 bepaalde termijn, om de geldigverklaring ervan heeft verzocht. »

De heer Cooreman stelt het volgende subamendement voor :

« 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. »

Dit subamendement wordt door de Commissie eenparig aangenomen.

impossible, même pour un propriétaire agissant en son nom, d'obtenir un permis de bâtir sur son terrain loué à un agriculteur.

Un autre membre prétend que l'amendement de M. Lindemans est pratiquement inapplicable.

Le Ministre résume la thèse de M. Lindemans :

— Si l'on veut lotir un terrain, le congé doit être signifié deux ans au moins avant l'expiration du bail.

— Si l'on veut bâtir, un préavis de trois mois suffirait.

M. Lindemans dépose alors un sous-amendement à l'amendement de M. De Nolf. Il est rédigé comme suit :

« Au n° 2, avant-dernière ligne, supprimer les mots : « de lotir ou ». »

La Commission accepte à l'unanimité ce sous-amendement.

Il résulte, dès lors, de cette discussion que le congé ne pourra être validé que sur production d'une copie certifiée conforme du permis de bâtir, tandis que l'existence d'un permis de lotir n'a pas la moindre influence sur la constatation du caractère de terrain à bâtir.

Pour permettre de réaliser des travaux d'infrastructure après la délivrance d'une autorisation de lotir, l'article 12, 2 doit être, selon l'avis unanime de la Commission, complété comme suit :

« 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, au préalable, être exécutés, 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. Le n° 3 est supprimé par l'adoption de l'amendement de M. De Nolf.

4. Le n° 4 reste inchangé.

Le congé ne doit être notifié qu'à ceux qui effectivement, exploitent en commun le bien loué.

5. M. De Nolf introduit un amendement tendant à remplacer l'article 12, n° 5, par le texte suivant :

« Est caduc le congé auquel le preneur n'a pas acquiescé par écrit, si dans les deux mois à dater de l'expiration du délai prévu au 1. le congé n'a pas fait l'objet de la part du bailleur d'une demande en validation. »

M. Cooreman dépose le sous-amendement suivant :

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

La Commission adopte ce sous-amendement à l'unanimité.

6. De heer De Nolf stelt een amendement voor (n° 5 nieuw), dat ertoe strekt door de rechter te doen nagaan of de verpachter wel degelijk de door hem te kennen gegeven bedoelingen heeft. Het amendement luidt als volgt :

« Bij het onderzoek naar de geldigheid van de opzegging, gaat de rechter na of de aangeduide opzeggingsredenen ernstig en gegrond zijn en met name of het uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als opzeggingsredenen bekendgemaakte bedoelingen zal verwezenlijken.

« In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenomen eigen gebruik, dient de verpachter te preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen, de persoonlijke, werkelijke en voortgezette exploitatie zullen verwezenlijken en dient hij te bewijzen dat zij hiertoe in staat zijn. »

Verantwoording. — In de door de Senaat aangenomen tekst wordt niet bepaald dat de vrederechter, bij het onderzoek naar de geldigheid van de opzegging, dient na te gaan of het waarschijnlijk is dat de verpachter de eventueel in de opzegging vermelde bedoelingen (b.v. eigen gebruik of exploitatie door naaste familieleden) zal verwezenlijken.

Om dienaangaande alle twijfel uit te sluiten, wordt verder voorgesteld te bepalen dat bij opzegging voor eigen gebruik, het de verpachter is die dient te preciseren hoe de persoonlijke, werkelijke en gedurende negen jaar voortgezette exploitatie zal verwezenlijkt worden.

Dit amendement wordt aangenomen.

7. Het amendement van de heer De Nolf op n° 6 wijzigt de door de Senaat aangenomen tekst niet, maar past hem aan met inachtneming van de door de Commissie aangenomen wijzigingen.

Indien de opzegging dus niet geldig verklaard ofwel vervallen is, bestaat de opgelegde sanctie in een wachtperiode van een jaar. Is de ingeroepen reden niet gegrond, dan draagt de wachtperiode drie jaar.

Daarentegen stelt de heer Lindemans een amendement voor om in een strengere sanctie te voorzien tegen de verpachter die een procedure tot geldigverklaring van de opzegging mocht hebben aangevat. Dit amendement luidt als volgt :

« Is de opzegging met toepassing van vorenstaande bepaling vervallen, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór ten minste één jaar na de kennisgeving van voornoemde opzegging. Die termijn is drie jaar wanneer de verpachter tot geldigverklaring van de opzegging heeft gedagvaard of in verzoening opgeroepen voor de rechter. »

Verantwoording. — Er bestaat geen enkele reden om de huidige termijn van drie jaar te verminderen, tenzij wanneer de pachter na het verzenden van de opzegging niet verder werd verontrust. Indien de verpachter de procedure heeft ingezet, dient de huidige termijn van drie jaar behouden te worden, ongeacht het verder verloop van die procedure. Meteen wordt een einde gemaakt aan de betwistingen in de rechtspraak terzake.

Een lid verwijt aan de auteur van het amendement dat de in het amendement vervatte sanctie te streng is, want in die tussentijd kan een nieuwe periode van 9 jaar intreden.

Het amendement wordt met 10 tegen 4 stemmen verworpen.

Het amendement van de heer De Nolf (Stuk n° 95/3-11, letter 6) daarentegen wordt eenparig aangenomen.

6. M. De Nolf introduit un amendement (n° 5 nouveau) tendant à faire vérifier par le juge la réalité des intentions du bailleur. Il est rédigé comme suit :

« 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 à exécution les intentions énoncées comme motifs du congé.

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 congé comme devant assurer cette exploitation, entendent l'effectuer de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'ils sont en mesure de le faire. »

Justification. — Dans le texte adopté par le Sénat, il n'est pas prévu que le juge doit, à l'occasion de l'examen de la validité du congé, vérifier s'il est probable que le bailleur réalisera les intentions éventuellement mentionnées dans son congé (par exemple, exploitation personnelle ou par un des proches parents).

Pour écarter toute hésitation à cet égard, il est proposé qu'il appartiendra au bailleur de préciser comment l'exploitation personnelle, effective et continue, sera réalisée pendant neuf ans.

Cet amendement est adopté.

7. L'amendement de M. De Nolf au n° 6 ne modifie pas le texte adopté par le Sénat mais l'adapte aux modifications adoptées par la Commission.

Il en résulte que si le congé n'est pas validé ou est devenu caduc la sanction consiste en une période d'attente d'un an. Si le motif invoqué n'est pas fondé, cette période d'attente est de trois ans.

Par contre, M. Lindemans dépose un amendement tendant à aggraver la sanction à l'égard du bailleur qui aurait entamé une procédure en validation de congé. Cet amendement est ainsi libellé :

« Si, par application de la disposition qui précède, un congé est devenu caduc, un nouveau congé ne peut être donné, pour quelque motif que ce soit, avant un an au moins à dater de la notification du premier congé. Ce délai est porté à trois ans lorsque le bailleur a été cité en validation du congé et trois ans appelé en conciliation devant le juge. »

Justification. — Il n'y a aucune raison de réduire le délai actuel de trois ans, sauf lorsque le preneur n'a plus été inquiété après l'envoi du congé. Si le bailleur a entamé la procédure, le délai actuel de trois ans doit être maintenu, quel que soit le déroulement ultérieur de cette procédure. Ainsi, il est mis fin aux contestations rencontrées dans la jurisprudence en la matière.

Un membre reproche à l'auteur de cet amendement de prévoir une sanction trop rigoureuse, car une nouvelle période de 9 ans risque de prendre cours dans l'intervalle.

Cet amendement est repoussé par 10 voix contre 4.

Par contre, l'amendement De Nolf (Doc. 95/3-11, litt. 6) est adopté à l'unanimité.

8. De heer De Nolf heeft een amendement voorgesteld, dat ertoe strekt artikel 12 aan te vullen met een n° 7 dat luidt als volgt :

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

Verantwoording. — In de door de Senaat aangenomen tekst wordt het geval niet voorzien waar een geldige opzegging werd gegeven maar waar de pachter in het bezit van het gepachte goed blijft en wordt gelaten (cf. huidig art. 1774, § 2, I, 1^e lid en art. 1776, 2^e lid, van het Burgerlijk Wetboek).

Dit amendement wordt door de Commissie aangenomen. Het aldus geamendeerd artikel 12 wordt aangenomen.

H. Sanctie bij niet-nakoming van de opzeggingsreden.

Art. 13.

De heer De Nolf stelt voor artikel 13 te vervangen door wat volgt :

a) Opzegging voor eigen gebruik.

« 1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft als gevolg van een opzegging voor persoonlijke exploitatie, heeft aanspraak op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of, desgewenst, alleen schadevergoeding, indien het pachtgoed meer dan 6 maanden en minder dan negen jaar na de ontruiming ervan, zonder gewichtige redenen niet geëxploiteerd werd 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 werd gedaan. »

Verantwoording. — Het lijkt niet logisch dat de pachter ofwel de terugkeer op het pachtgoed én volledige schadevergoeding ofwel een (zeer beperkte) uitwinningvergoeding zou kunnen eisen.

Gezien de pachter veelal niet in de mogelijkheid zal zijn de terugkeer op het pachtgoed te vorderen, dient hem zeker de mogelijkheid tot het vragen van een volledige schadevergoeding gelaten te worden (cf. huidig artikel 1775, 17^e lid, van het Burgerlijk Wetboek).

Een termijn van negen jaar na opzegging voor eigen ingebruikneming wordt voorgesteld in artikel 10.

In geval van betwisting over de persoonlijke exploitatie dient het bewijs niet in alle gevallen te worden geleverd door de verpachter, maar wel door degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant werden aangewezen.

Dit amendement op n° 1 wordt aangenomen.

b) Andere redenen van opzegging.

« 2. De terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of alleen schadevergoeding kan ook worden gevorderd door de pachter die het goed heeft ontruimd als gevolg van de opzegging om een van de redenen, bepaald in de artikelen 6, 7, 2^o, 3^o, 4^o, 9^o, 10^o en 11^o en 8, 2^o lid, indien het voornemen dat de verpachter als reden van de opzegging heeft aangegeven, meer dan zes maanden na de ontruiming van het goed, zonder gewichtige redenen geen uitvoering heeft gekregen.

8. M. De Nolf a introduit un amendement tendant à compléter l'article 12 par un n° 7 libellé comme suit :

« 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. »

Justification. — Le texte adopté par le Sénat n'a pas prévu le cas où, après un congé valable, le preneur reste et est laissé en possession du bien loué (voir art. 1774 actuel, § 2, 1^{er} alinéa et art. 1776, alinéa 2 du Code Civil).

Cet amendement est adopté par la Commission. L'article 12, ainsi amendé, est adopté.

H. Sanction pour défaut d'exécution du motif du congé.

Art. 13.

M. De Nolf propose de remplacer l'article 13 par ce qui suit :

a) Congé pour cause d'exploitation personnelle.

« 1. Le preneur qui a évacué les lieux loués comme suite à un congé donné pour exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts, ou, s'il préfère, uniquement des dommages-intérêts si, 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 preuve incombe à celui ou à ceux au profit de qui congé a été donné. »

Justification. — Il ne semble pas logique de permettre au preneur de réclamer, soit la réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts, soit une indemnité d'éviction modeste.

Puisque le preneur ne sera généralement pas en mesure de revendiquer sa réintégration dans le bien loué, il faut lui donner au moins la faculté de réclamer des dommages-intérêts complets (voir article 1775 actuel, 17^e alinéa du Code Civil).

Le délai de neuf ans pour exploitation personnelle est prévu à l'article 10.

En cas de contestation au sujet de l'exploitation personnelle, la preuve ne devra pas toujours être fournie par le bailleur mais aussi par celui ou par ceux qui sont indiqués dans le congé comme futur exploitant.

Cet amendement au n° 1 est adopté.

b) Autres intentions énoncées comme motif de congé.

« 2. La réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts peuvent être aussi réclamés par le preneur qui a évacué les lieux loués à la suite d'un congé donné pour un des motifs prévus aux articles 6, 7, 2^o, 3^o, 4^o, 9^o, 10^o et 11^o et 8, alinéa 2, si, sans motifs graves, l'intention annoncée par le bailleur et en vue de laquelle il a donné congé n'a pas reçu d'exécution, bien que plus de six mois se soient écoulés depuis l'évacuation des lieux.

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

De heer De Nolf is van oordeel dat een begin van uitvoering binnen zes maanden na kennisgeving van het voornemen, dat de verpachter als reden van de opzegging heeft aangegeven, onvoldoende lijkt. Er dient een normale uitvoering te worden geëist waarbij rekening wordt gehouden met alle feitelijke omstandigheden.

De Minister verkiest de uitdrukking « begin van uitvoering » die voorkomt in fine van de tekst van de Senaat, boven het eenvoudige woord « uitvoering » dat door de heer De Nolf is voorgesteld.

Een lid verwijst naar wat op bladzijde 26 van het Senaatsverslag wordt gezegd.

Ten slotte wordt de tekst van de Senaat, zoals die door de heer De Nolf is verbeterd (op de tweede regel, de woorden « een uitwinningsvergoeding » vervangen door « schadevergoeding ») en door de Commissie gesubamendeerd, aangenomen.

c) N° 3 van het amendement van de heer De Nolf wordt aangenomen.

Het luidt als volgt :

« 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 een jaar na het verstrijken van de termijn van zes maanden.

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

Het aldus gewijzigde artikel 13 wordt eenparig aangenomen.

§ 4. *Opzegging vanwege de pachter.*

Art. 14.

De heer De Nolf stelt een amendement voor op het tweede lid, laatste regel, van dit artikel. Hij vraagt dat de woorden « op ondervraging » worden ingevoegd tussen de woorden « bij een verklaring » en de woorden « afgelegd voor de vrederechter ».

Hij verantwoordt zijn amendement als volgt :

Zoals in de huidige pachtwet (art. 1774, § 3, laatste lid, Burgerlijk Wetboek) wordt bepaald, dient het akkoord van partijen om een lopende pacht te beëindigen te worden vastgesteld ofwel bij een authentieke akte ofwel bij een verklaring op ondervraging afgelegd voor de vrederechter. De vrederechter mag zich beperken tot het louter acteren van de verklaring van partijen. Hij dient na te gaan of de pachter zich wel degelijk bewust is van de gevolgen van de pacht-afstand.

Het aldus geamendeerd artikel 14 wordt aangenomen.

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

Artt. 15 en 16.

De artikelen 15 en 16 worden zonder opmerkingen aangenomen.

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

M. De Nolf estime qu'un commencement d'exécution dans les six mois de l'intention annoncée par le bailleur comme motif de congé, paraît insuffisant. Il faut exiger une exécution normale, compte tenu de toutes les circonstances de fait.

Le Ministre, quant à lui, préfère maintenir l'expression « commencement d'exécution » qui figure in fine du texte du Sénat plutôt que les mots « d'exécution » proposés par M. De Nolf.

Un membre se réfère à ce qui est mentionné à la page 26 du rapport du Sénat.

Finalement, le texte du Sénat corrigé par M. De Nolf (à la deuxième ligne remplacer les mots « l'indemnité d'éviction » par « des dommages-intérêts ») et sous-amendé par la Commission est adopté.

c) Le n° 3 de l'amendement de M. De Nolf est adopté.

Il est libellé comme suit :

« 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 l'année qui suit l'expiration du délai de six mois.

Celle qui est basée sur la cessation d'occupation doit l'être dans l'année qui suit cette cessation. »

L'article 13 ainsi amendé est adopté à l'unanimité.

§ 4. *Congé donné par le preneur.*

Art. 14.

M. De Nolf introduit un amendement au 2° al., dernière ligne de cet article. Il demande d'insérer les mots « sur interpellation » entre les mots « déclaration faite » et « devant le juge de paix ».

Il justifie son amendement de la manière suivante :

Ainsi que le prévoit la législation en vigueur (art. 1774, § 3, dernier alinéa, Code Civil), l'accord des parties pour mettre fin à un bail en cours doit être constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite sur l'interpellation devant le juge de paix. Le juge ne peut se contenter d'acter, sans plus, la déclaration des parties. Il doit vérifier si le preneur s'est bien rendu compte des conséquences de l'abandon de son bail.

L'article 14 ainsi amendé est adopté.

§ 5. *Des erreurs de superficie et des cas d'usurpation.*

Art. 15 et 16.

Les articles 15 et 16 sont adoptés sans observation.

HOOFDSTUK IV.

OVER DE PACHTPRIJS
EN ANDERE GELDELIJKE LASTEN.

Artt. 17 tot 23.

De Commissie neemt de commentaar uit het verslag van de Senaat over (blz. 27, 28, 29).

Op artikel 17, n° 2, is een amendement ingediend door de heer De Nolf (stuk n° 95/3-14), dat ertoe strekt de woorden « de invloed van de weersomstandigheden op het volume en de hoedanigheid van de oogsten » weg te laten.

De auteur verantwoordt zijn amendement als volgt :

De rendabiliteit die de basis vormt voor een eventuele herziening van de schriftelijk bedongen of door de vrederechter vastgestelde pachtprijs, is een economisch begrip. Het lijkt onaanvaardbaar dat de weersomstandigheden bij het berekenen van deze rendabiliteit in aanmerking zouden worden genomen en dat de pachtprijs zou afhankelijk gemaakt worden van de goede of slechte weersomstandigheden.

Het aldus geamendeerde artikel 17 wordt door de Commissie aangenomen.

De heer De Nolf dient een amendement in, dat ertoe strekt artikel 18 aan te vullen met een n° 4, dat luidt als volgt :

« 4. Indien goederen worden verpacht die werden onteigend of verkregen te algemenen nutte, geniet de vroegere pachter een voorkeurrecht tegen de normale pachtprijs. »

Verantwoording. — Het gebeurt vaak dat goederen die werden onteigend of verkregen te algemenen nutte, niet onmiddellijk voor dit doel worden aangewend, maar dat zij opnieuw worden ter beschikking gesteld van de vroegere pachter of een andere gebruiker. Het lijkt dan ook gewenst een voorkeurrecht in te stellen ten voordele van de vroegere pachter en dit tegen de normale pachtprijs zoals die door de vrederechter is vastgesteld met toepassing van artikel 17.

Het aldus aangevulde artikel 18 wordt aangenomen.

Artikel 19 wordt door de Commissie aangenomen.

Er zij echter vermeld dat de eerste regel van het 2^{de} lid van de Franse tekst als volgt verbeterd is :

« Si le fermage est stipulé en tout ou en partie en produits... ».

De Commissie beslist bovendien in het 3^e lid, op de 6^{de} regel, de woorden : « uit de hoeve » in te voegen tussen het woord : « prijzen » en de woorden : « welke in de streek ».

Artikel 20 wordt zonder opmerkingen aangenomen.

Bij artikel 21 beslist de Commissie de woorden « door de vorige oogsten » op de laatste regel van het eerste lid, evenals het 2^e en het 3^e lid weg te laten.

Het aldus geamendeerde artikel wordt aangenomen.

De artikelen 22 en 23 worden zonder opmerking aangenomen.

CHAPITRE IV.

DU FERMAGE
ET DES AUTRES CHARGES FINANCIERES.

Art. 17 à 23.

La Commission fait siens les commentaires du rapport du Sénat (p. 27, 28, 29).

A l'article 17, n° 2, M. De Nolf introduit un amendement (doc. 95/3-14) tendant à supprimer les mots « de l'incidence des circonstances atmosphériques sur le volume et la qualité des récoltes ».

Il justifie son amendement de la manière suivante :

La rentabilité, qui constitue la base de la revision du fermage convenu par écrit ou fixé par le juge, est une notion économique. Il n'est pas concevable que les circonstances atmosphériques soient prises en considération dans le calcul de la rentabilité et que le fermage puisse dépendre du bon ou du mauvais temps.

L'article 17 ainsi amendé est adopté par la commission.

M. De Nolf introduit un amendement visant à compléter l'article 18 par un n° 4 libellé comme suit :

« 4. Dans le cas où des biens acquis ou expropriés pour cause d'utilité publique sont remis en location, l'ancien preneur jouit d'un droit de préférence au taux du fermage normal. »

Justification. — Il arrive souvent que des biens expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ne soient pas immédiatement affectés à cette fin et qu'ils soient à nouveau mis à la disposition de l'ancien occupant ou d'un autre exploitant. Il semble souhaitable d'instituer un droit de préférence en faveur de l'ancien preneur, et ce au prix normal fixé par le juge de paix par application de l'article 17.

L'article 18 ainsi complété est adopté.

L'article 19 est adopté par la Commission.

Toutefois, il y a lieu de noter que la première ligne du 2^e alinéa du texte français a été corrigée comme suit :

« Si le fermage est stipulé en tout ou en partie en produits... ».

La Commission décide en outre, au 3^e alinéa, d'insérer les mots « départ ferme » à la 5^e ligne entre les mots « prix » et « pratiqués ».

L'article 20 est adopté sans observation.

A l'article 21, la Commission décide de supprimer les mots « par les récoltes précédentes » in fine du premier alinéa, ainsi que les alinéas 2 et 3.

L'article ainsi amendé est adopté.

Les articles 22 et 23 sont adoptés sans observation.

HOOFDSTUK V.

EXPLOITATIE VAN HET PACHTGOED.

§ 1. Vrijheid van de pachter
omtrent de wijze van bebouwing.

Art. 24.

De heer De Nolf stelt voor het tweede lid te vervangen door wat volgt :

« De pachter mag ook de bij zijn ingenottreding bestaande weiden scheuren, onder het tweevoudig voorbehoud dat dit niet meer mag gebeuren wanneer hem geldige opzegging is betekend en dat de verpachter in de opzeggingsbrief kan eisen dat het goed bij het verstrijken van de pacht in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld. »

Dit is het vraagstuk van de verrijking zonder oorzaak in geval van bebouwing van een oude weide die rijk is aan stikstofhoudende bestanddelen.

Een lid is van mening dat dit amendement van de heer De Nolf bedoelde anomalie niet verhelpt.

De auteur van het amendement meent dat een onderscheid dient te worden gemaakt tussen de goede weiden en de gewone weiden die geen schade lijden wanneer zij omgeploegd en opnieuw bezaaid worden.

De Minister verklaart dat men aan de pachter de zorg moet overlaten datgene te kiezen wat het meest renderend is, onder voorbehoud nochtans dat hij steeds moet handelen « als een goed huisvader ».

De auteur van het amendement vraagt dan dat men nader bepaalt wat verstaan wordt onder de uitdrukking « handelen als een goed huisvader ». De Commissie verwijst naar de uitleg verstrekt in het verslag van de Senaat (blz. 30, Hfdst. V, § 1, 3^e lid in fine).

Ten slotte beslist de Commissie het tweede lid van het door de Senaat overgezonden ontwerp evenals het hierboven aangehaalde amendement van de heer De Nolf te verwerpen.

Het derde lid wordt aangenomen.

De heer De Nolf stelt voor hetzelfde artikel 24 aan te vullen met een nieuw lid, dat luidt als volgt :

« Worden eveneens voor niet bestaande gehouden de bedingen die de pachter verbieden andere goederen in pacht te nemen dan de goederen waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft. »

Verantwoording. — Slechts zeer zelden wordt de volledige landbouwexploitatie gehuurd van dezelfde eigenaar. Nochtans treft men in een aantal pachtovereenkomsten, die vaak verouderde formules overnemen, het verbod aan voor de pachter om goederen in pacht te nemen die toebehoren aan een derde. Het is duidelijk dat een dergelijk verbod niet meer kan worden aanvaard op een ogenblik waar wordt gestreefd naar de hergroepering van de bedrijven en de uitbreiding van de oppervlakte ervan.

Dit amendement wordt aangenomen.

Het aldus geamendeerd artikel 24 wordt aangenomen.

§ 2. Uitvoering van werken door de pachter.

Artt. 25 tot 28.

a) Artikel 25 wordt zonder opmerkingen aangenomen.

CHAPITRE V.

DE L'EXPLOITATION DU BIEN LOUE.

§ 1. De la liberté du fermier
quant au mode de culture.

Art. 24.

M. De Nolf propose de remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :

« Le preneur pourra ainsi retourner les prairies existant au moment de son entrée en jouissance, sous la double réserve qu'il ne peut plus y procéder en cas de congé valable à lui notifié et que le bailleur peut dans le congé exiger que le bien soit rétabli dans son état d'origine à l'expiration du bail. »

C'est le problème de l'enrichissement sans cause en cas de labour d'une vieille prairie riche en éléments azotés.

Un membre estime que cet amendement de M. De Nolf ne corrige pas cette anomalie.

L'auteur de l'amendement estime qu'il faut opérer une distinction entre les bonnes prairies et les prairies quelconques qui ne souffrent pas d'avoir été retournées et réensemencées.

Le Ministre déclare qu'il faut laisser au fermier le choix de la meilleure rentabilité, sous la réserve toutefois qu'il devra toujours agir « en bon père de famille ».

L'auteur de l'amendement demande alors de bien vouloir préciser ce que l'on entend par agir « en bon père de famille ». La Commission se réfère à l'explication fournie par le rapport du Sénat p. 30, Ch. 5 § 1. al. 3 in fine.

La Commission décide finalement de rejeter l'alinéa 2 du projet transmis par le Sénat ainsi que l'amendement de M. de Nolf.

L'alinéa 3 est adopté.

M. De Nolf propose de compléter le même article 24 par un nouvel alinéa libellé comme suit :

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

Justification. — Il est très rare que l'exploitation entière soit louée au même propriétaire. On rencontre néanmoins dans certains baux des formules désuètes interdisant au fermier de prendre en location des terres appartenant à un autre propriétaire. Il est clair qu'une pareille interdiction ne peut plus être tolérée au moment où on essaie de regrouper des exploitations et d'étendre leur superficie.

Cet amendement est adopté.

L'article 24 ainsi amendé est adopté.

§ 2. Exécution de travaux par le preneur.

Art. 25 à 28.

a) L'article 25 est adopté sans observation.

b) De heer De Nolf heeft een amendement voorgesteld dat ertoe strekt de tekst van artikel 26 te vervangen door wat volgt :

« Art. 26. — 1. Bij het verstrijken van de pacht heeft de pachter die de kosten van die gebouwen en werken heeft gedragen, recht op een vergoeding die gelijk is aan de waardevermeerdering welke het goed daardoor heeft verkregen.

Indien de gebouwen en werken zijn uitgevoerd ofwel met schriftelijke toestemming van de verpachter of, in geval van vruchtgebruik, met schriftelijke toestemming van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker ofwel met machtiging van de vrederechter, mag de vergoeding niet lager zijn dan de door de pachter gedragen kosten, in zoverre deze niet zijn afgeschreven; deze afschrijving wordt forfaitair bepaald op vier ten honderd per jaar.

Neemt de pacht een einde op initiatief van de pachter, dan mag de vergoeding voorzien in vorig lid, niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de laatste vijf jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

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

Bij gebreke van de vereiste toestemming of machtiging, mag de 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.

2. Als zekerheid van zijn schuldvordering, kan de pachter die de in vorige paragraaf bedoelde toestemming of machtiging heeft bekomen, een inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder nemen op de kadastrale percelen waarop de gebouwen en werken werden uitgevoerd. De kosten van deze inschrijving zijn ten laste van de pachter.

Onverminderd de hiernavolgende bepalingen, zijn de artikelen 82, 83, 85, 86, 88, 90^{ter}, 92, 93, 94 en 95 van de wet van 16 december 1851 van toepassing op de inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder bedoeld in vorig lid.

De inschrijving wordt genomen tot beloop van de in de akte van toestemming of in de machtiging van de vrederechter geschatte kosten en op de voorlegging aan de hypotheekbewaarder van de uitgifte of van het origineel van bedoelde akte, naargelang deze authentiek of onderhands is, of van de machtiging van de vrederechter. Indien de akte van toestemming niet in de authentieke vorm is opgesteld, moeten de handtekeningen door de burgemeester of zijn afgevaardigde gelegaliseerd worden.

De aanduiding die voorgeschreven is door artikel 83, 3^o, van de wet van 16 december 1851, wordt aangevuld met de verklaring dat de schuldvordering haar ontstaan vindt in dit artikel en met de beschrijving van de gebouwen en werken gevoegd bij de akte of bij de machtiging.

Onverminderd het voorrecht bedoeld in artikel 27, 5^o, van de wet van 16 december 1851, neemt de hypotheek van de pachter rang in vóór de bestaande voorrechten en hypotheeken op de betrokken percelen tot beloop van hun waardevermeerdering ingevolge de uitgevoerde werken en gebouwen op het ogenblik van de realisatie van de waarborg.

De doorhaling of de vermindering van de inschrijving mag door de hypotheekbewaarder gedaan worden krachtens een onderhandse akte opgesteld in twee originelen, en op voorlegging van het borderel dat de vermelding van de inschrijving bevat. »

b) M. De Nolf a introduit un amendement tendant à remplacer le texte de l'article 26 par ce qui suit :

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

Lorsque ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits soit avec le consentement écrit du propriétaire ou, en cas d'usufruit, avec le consentement écrit du nu-propriétaire 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 fermier a supportés, dans la mesure où ils n'ont pas été amortis, cet amortissement étant forfaitairement fixé à quatre pour cent l'an.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, l'indemnité prévue à l'alinéa précédent ne peut dépasser le montant des fermages payés par lui au cours des cinq dernières années pour la totalité des biens qu'il louait au même propriétaire.

L'autorisation du juge est délivrée sur requête du preneur et sur avis du fonctionnaire compétent du Ministère de l'Agriculture quant aux conditions requises à l'article 25, alinéa 1^{er}. Une description des constructions, travaux et ouvrages projetés et une évaluation des frais y afférents doivent être jointes à la requête.

A défaut de 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.

2. Pour sûreté de sa créance, le preneur qui a obtenu le consentement ou l'autorisation prévus au paragraphe précédent, est habilité à prendre une inscription hypothécaire sur les parcelles cadastrales sur lesquelles lesdites constructions, travaux et ouvrages seront exécutés. Les frais de cette inscription sont à charge du preneur.

Sans préjudice des dispositions ci-après, les articles 82, 83, 85, 86, 88, 90^{ter}, 92, 93, 94 et 95 de la loi du 16 décembre 1851 sont applicables à l'inscription hypothécaire visée à l'alinéa précédent.

L'inscription est prise jusqu'à concurrence du montant des frais évalués dans l'acte de consentement ou dans l'ordonnance du juge et sur présentation au conservateur des hypothèques de l'expédition ou de l'original de cet acte, selon qu'il est authentique ou sous seing privé, ou de l'ordonnance du juge. Si ledit acte de consentement n'est pas établi sous la forme authentique, les signatures doivent être légalisées par le bourgmestre ou par son délégué.

L'indication prescrite par l'article 83, 3^o, de la loi du 16 décembre 1851 est complétée par la déclaration que la créance trouve son origine dans le présent article et par la description des constructions, travaux et ouvrages jointe à l'acte ou à l'ordonnance.

Sans préjudice du privilège prévu à l'article 27, 5^o, de la loi du 16 décembre 1851, l'hypothèque du preneur prend rang avant les hypothèques et les privilèges existants sur lesdites parcelles, à concurrence de la plus-value que celles-ci possèdent à la suite des constructions, travaux et ouvrages, à la date de la réalisation du gage.

La radiation ou la réduction de l'inscription peuvent être opérées par le conservateur des hypothèques en vertu d'un acte sous seing privé établi en deux originaux et sur production du bordereau portant mention de l'inscription. »

Verantwoording. — 1. De pachter dient in de mogelijkheid te worden gesteld gebouwen op te trekken en werken uit te voeren, zelfs indien de eigenaar daartoe zijn toestemming niet verleent. De voorgestelde tekst geeft de pachter de mogelijkheid zich rechtstreeks tot de vrederechter te wenden zonder vooraf om de toestemming van de eigenaar te moeten verzoeken.

2. Het lijkt wenselijk om in geval van vruchtgebruik, de schriftelijke toestemming te eisen én van de blote eigenaar én van de vruchtgebruiker. Deze aanvulling is vooral van belang, rekening houdend met de in B voorgestelde mogelijkheid voor de pachter om een hypothecaire inschrijving te nemen op het gepachte goed waar gebouwen werden opgetrokken of werken werden uitgevoerd.

3. Om alle betwistingen achteraf te vermijden, wordt voorgesteld dat bij het verzoek aan de vrederechter steeds een beschrijving van de uit te voeren werken evenals een schatting van de kosten moeten worden gevoegd. Daarenboven is het gewenst dat steeds het advies wordt ingewonnen van de bevoegde ambtenaar van het Ministerie van Landbouw in verband met de noodzakelijkheid voor de bewoonbaarheid, of het nut en de bestemmingsgerichtheid van de op te trekken gebouwen en de uit te voeren werken.

4. De mogelijkheid voor de pachter om een hypothecaire inschrijving te nemen op het gepachte goed als zekerheid van zijn schuldvordering tegenover de eigenaar, die reeds wordt voorzien bij de wet van 7 juli 1951 (art. 1778, § 1, 2°, 5° lid, B.W.), dient behouden en zelfs uitgebreid te worden om de pachter toe te laten de nodige kredieten te bekomen dank zij het in waarborg geven van zijn bevoorrechte schuldvordering.

De bepalingen van het koninklijk besluit van 30 oktober 1956 tot uitvoering van artikel 1778 B.W. worden overgenomen in de voorgestelde tekst.

De Commissie neemt het amendement aan, maar meent dat het volstaat te verwijzen naar de wet van 16 december 1851 zonder al de artikelen over te nemen.

c) De artikelen 27 tot 29 worden zonder opmerkingen aangenomen.

d) De Commissie is het eens met de beschouwing, door de verslaggever van de Senaat geformuleerd in Hoofdstuk 5, § 2, 3, 4 en 5 van zijn verslag.

HOOFDSTUK VI.

PACHTOVERDRACHT EN ONDERPACHT.

Artt. 30 tot 37.

Voor dit hoofdstuk zij verwezen naar de commentaar van de verslaggever van de Senaat. Nochtans heeft de Kamercommissie sommige amendementen van de heer De Nolf aangenomen.

In een amendement stelt de heer De Nolf voor in artikel 30, « in fine » van het tweede lid, de woorden « ten opzichte van hun verpachter » te vervangen door de woorden : « noch van de verpachters » (Stuk nr. 95/3-18).

Aangezien ruil met het oog op het betalen van pachtgoederen niet als onderpacht wordt beschouwd, lijkt het logisch dat een dergelijke ruil niet alleen geen invloed heeft op de rechten en verplichtingen van de pachters t.o.v. hun

Justification. — 1. Le preneur doit avoir le droit d'ériger des bâtiments et d'exécuter des ouvrages même si le propriétaire ne donne pas son autorisation. Le texte proposé donne au preneur la faculté de s'adresser directement au juge sans devoir au préalable solliciter l'assentiment du propriétaire.

2. Il est souhaitable en cas d'usufruit d'exiger l'assentiment à la fois du nu-propriétaire et de l'usufruitier. Cette ajoute est surtout utile compte tenu de la possibilité (proposée ci-après sous B) pour le preneur de prendre une inscription hypothécaire sur le bien loué sur lequel auraient été érigés des bâtiments ou exécutés des ouvrages.

3. Pour éviter toute contestation ultérieure, il est proposé qu'à la requête adressée au juge soit toujours annexée une description des travaux à exécuter ainsi qu'une évaluation des frais. En outre, il est souhaitable que l'avis des fonctionnaires compétents du Ministère de l'Agriculture soit toujours recueilli; cet avis portera sur la nécessité des travaux relatifs à l'habitation et sur l'utilité et la conformité, compte tenu de la destination des bâtiments à ériger et des ouvrages à exécuter.

4. La faculté pour le preneur de prendre une inscription hypothécaire sur le bien loué comme sûreté de sa créance à l'égard du propriétaire, prévue déjà par la loi du 7 juillet 1951 (art. 1778, § 1, 2°, alinéa 5, C.C.) doit être maintenue et même étendue pour permettre au preneur de recourir au crédit grâce à la garantie que présente sa créance privilégiée.

Les dispositions de l'arrêté royal du 30 octobre 1956 pris en exécution de l'article 1778 du Code civil, ont été reprises dans le texte proposé.

La Commission adopte l'amendement mais émet l'avis qu'il suffit de se référer à la loi du 16 décembre 1851 sans reprendre tous les articles.

c) Les articles 27 à 29 sont adoptés sans observation.

d) La Commission marque son accord sur les considérations émises par le rapporteur du Sénat au Chapitre 5, § 2, 3, 4 et 5 de son rapport.

CHAPITRE VI.

DE LA CESSION DU BAIL ET DE LA SOUS-LOCATION.

Art. 30 à 37.

Pour ce chapitre, il y a lieu de se référer aux commentaires du rapporteur du Sénat. Toutefois, la Commission de la Chambre a admis certains amendements de M. De Nolf.

A l'article 30, *in fine* du 2° alinéa, un amendement de M. De Nolf propose de remplacer les mots « à l'égard de leur bailleur » par les mots « ni des bailleurs » (doc. 95/3-18).

Attendu que les échanges de cultures portant sur les biens loués ne sont pas considérés comme sous-locations, il paraît logique de préciser que pareils échanges n'ont aucune influence non seulement sur les droits et obligations

verpachter, maar ook geen invloed heeft op de rechten en verplichtingen van de verpachters t.o.v. hun pachter.

De heer De Nolf preciseert dat het hier gaat om ruil met het oog op het betelen, die vaak voorkomt en het gevolg is van minnelijke schikkingen tussen landbouwers.

De Commissie beslist het amendement van de heer De Nolf aan te vullen en de tekst als volgt op te stellen: « ... verplichtingen noch van de pachters noch van de verpachters ».

Het aldus geamendeerde artikel 30 wordt aangenomen.

De artikelen 31 tot 34 worden zonder opmerkingen aangenomen.

Het eerste lid van artikel 35 wordt eveneens ongewijzigd aangenomen.

Een lid constateert dat dit artikel, in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 34, voorziet in de pachtvernieuwing.

Het gaat hier om een nieuwigheid die de Senaat in de wetgeving heeft ingevoerd. Immers, terwijl volgens artikel 34 de overdragende pachter hoofdelijk verantwoordelijk bleef, begint de overnemer op grond van artikel 35 een nieuwe gebruikperiode van 9 jaar met alle aan die periode verbonden voordelen.

Een ander lid onderstreept dat het essentiële verschil tussen de bepalingen van de artikelen 34 en 35 gelegen is in het feit dat volgens artikel 35 de pachter aan de verpachter kennis moet geven van de overdracht.

De heer De Nolf dient een amendement in op artikel 35. Hij stelt voor het tweede lid van dit artikel te vervangen door de volgende tekst:

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

De artikelen 6, 2°, en 8 met betrekking tot de eerste twee pachtperiodes zijn van toepassing op de aldus vernieuwde pacht. »

Verantwoording. — De pachtvernieuwing heeft tot gevolg dat, inzake pachtduur ten voordele van de overnemer, een nieuwe reeks opeenvolgende pachtperiodes van negen jaar ingaat. Zoals voorzien in artikel 8, dient de bescherming van de pachtovernemer in de loop van de eerste en tweede pachtperiode absoluut te zijn, terwijl tijdens de derde en volgende pachtperiodes opzegging voor eigen exploitatie kan worden gedaan door de verpachter of de verkrijger.

In tweede lezing wordt het tweede lid van dit amendement weggelaten, eensdeels omdat de verwijzing naar artikel 6, 2°, onjuist is na de wijzigingen welke die bepaling heeft ondergaan en, anderdeels, omdat de verwijzing naar artikel 8 overbodig is aangezien uit het eerste lid van dit amendement voldoende blijkt dat de pachtvernieuwing tot gevolg heeft een nieuwe en eerste pachtperiode in te luiden.

De Commissie vindt de tekst van dit amendement nauwkeuriger dan die welke door de Senaat is overgezonden en zij neemt het amendement aan.

Het aldus gewijzigde artikel 35 wordt aangenomen.

De heer De Nolf stelt een amendement voor op artikel 36, dat ertoe strekt het tweede lid te vervangen door volgende tekst:

« De vrederechter oordeelt of de redenen van verzet ernstig en gegronnd zijn, en met name of uit alle omstandig-

des preneurs à l'égard de leurs bailleurs, mais aussi sur les droits et obligations de ces derniers à l'égard de leurs preneurs.

M. De Nolf précise qu'il s'agit des échanges de cultures qui surviennent fréquemment et sont la conséquence d'arrangements amiables entre agriculteurs.

La Commission décide pour sa part de compléter l'amendement de M. De Nolf et de le rédiger comme suit « ... obligations ni des preneurs ni des bailleurs ».

L'article 30 ainsi amendé est adopté.

Les articles 31 à 34 sont adoptés sans observation.

Le premier alinéa de l'article 35 est également adopté sans modification.

Un membre constate que cet article prévoit la conclusion d'un nouveau bail, contrairement à ce qui est prévu à l'article 34.

Il s'agit là d'une innovation introduite dans la législation par le Sénat. En effet, alors qu'en vertu de l'article 34, le preneur-cédant restait solidairement responsable, le cessionnaire, lui, conformément à l'article 35, commence une nouvelle période d'occupation de 9 années avec tous les avantages attachés à cette période.

Un autre membre souligne que la différence essentielle existant entre les dispositions des articles 34 et 35 réside dans le fait qu'en vertu de l'article 35 le preneur doit notifier la cession au bailleur.

M. De Nolf introduit un amendement à l'article 35. Il propose de remplacer l'alinéa 2 dudit article par le texte suivant:

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

Les articles 6, 2°, et 8 relatifs aux deux premières périodes de bail sont applicables au bail ainsi renouvelé. »

Justification. — Le renouvellement du bail a pour effet qu'en ce qui concerne la durée du bail une nouvelle série de périodes successives de neuf ans commence à courir au profit du cessionnaire. Comme prévu à l'article 8, la protection du cessionnaire doit être totale au cours des deux premières périodes tandis que le bailleur ou l'acquéreur peuvent donner congé pour exploitation personnelle au cours de la troisième période et des périodes suivantes.

Le second alinéa de cet amendement a été omis en seconde lecture, d'une part, parce que la référence à l'article 6, 2°, est inexacte après les modifications qu'a subies cette disposition et, d'autre part, parce que la référence à l'article 8 n'est pas indispensable puisqu'il résulte à suffisance du premier alinéa de l'amendement que le renouvellement du bail fait débiter une nouvelle et première période de bail.

Cet amendement est considéré par la Commission comme plus précis que le texte transmis par le Sénat et il est adopté.

L'article 35 ainsi amendé est adopté.

A l'article 36, M. De Nolf présente un amendement tendant à remplacer le 2° alinéa par ce qui suit:

« Le juge apprécie si les motifs de l'opposition sont sérieux et fondés et notamment s'il appert des circonstances

heden van de zaak blijkt dat de verpachter de als redenen van zijn verzet bekendgemaakte bedoelingen zal verwezenlijken. »

Een lid van de Commissie meent dat het tweede lid van de door de Senaat overgezonden tekst een ruimere betekenis heeft dan die welke is vervat in het amendement-De Nolf.

Een ander lid beschouwt dit amendement slechts als een loutere aanpassing aan de tekst van artikel 12, 5. Hij meent dat men naar artikel 37 moet kijken om de 6 redenen te kennen welke de verpachter kan inroepen om de overdracht te betwisten.

Het door de heer De Nolf geamendeerde artikel 36 wordt aangenomen.

De heer De Nolf stelt voor artikel 37 aan te vullen met een 6° dat luidt als volgt :

« 6° het voornemen van het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon die het betrokken goed hebben verpacht om dit goed binnen een termijn van minder dan vijf jaren te algemenen nutte aan te wenden. »

Verantwoording. — Gezien het voornemen van de verpachter om het verpachte goed binnen een termijn van minder dan vijf jaren, zelf te exploiteren als een ernstige reden van verzet tegen de pachtvernieuwing wordt aanvaard, lijkt het logisch dat ook het voornemen van een openbare administratie of een publiekrechtelijke rechtspersoon om het goed binnen dezelfde termijn te algemenen nutte aan te wenden als zodanig wordt aangezien.

Het aldus aangevulde artikel 37 wordt aangenomen.

De heer De Nolf stelt voor een nieuw artikel 37bis in te voegen, dat luidt als volgt :

« Art. 37bis. — Indien het verzet wordt toegelaten op grond van de redenen bepaald in artikel 37, 2° en 6°, kan de pachtovernemer de pachtvernieuwing vragen, zonder dat een nieuw verzet, gegrond op dezelfde reden, mogelijk is, indien de persoonlijke exploitatie door degene die in het verzet van de verpachter is aangewezen of de aanwending te algemenen nutte niet is verwezenlijkt binnen de termijn die in het verzet werd bepaald.

Hiertoe moet de pachtovernemer of zijn rechtverkrijgenden een nieuwe kennisgeving doen van de pachtoverdracht binnen drie maanden na afloop van die termijn, op straffe van verval. Indien de pachtvernieuwing tot stand komt, gaat de nieuwe pachtperiode in op de verjaardag van de ingetreding van de overnemer, volgend op bedoelde kennisgeving. »

Verantwoording. — In de door de Senaat goedgekeurde tekst wordt geen sanktie voorzien voor het geval waar de pachtvernieuwing zou afgewezen zijn op grond van het voorgenomen eigen gebruik door de eigenaar of zijn naaste familieleden en dit eigen gebruik niet zou verwezenlijkt zijn.

O.i. bestaat de aangepaste sanktie hierin dat de pachtovernemer die de pachtvernieuwing niet heeft bekomen, deze opnieuw zou kunnen aanvragen zonder dat de eigenaar zich andermaal hiertegen zou kunnen verzetten op grond van het voorgenomen eigen gebruik.

De aanvraag vanwege de pachtovernemer zou dienen te worden gedaan binnen drie maanden na het verloop van de termijn die in het verzet van de verpachter tegen de pachtvernieuwing werd aangegeven. Dit om te beletten dat de pachtovernemer te lang zou wachten alvorens de pachtvernieuwing te vorderen.

Het geval waar de pachtvernieuwing werd geweigerd op grond van de voorgenomen aanwending te algemenen nutte

de la cause, que le bailleur mettra à exécution les intentions énoncées comme motifs de l'opposition. »

Un membre de la Commission estime que l'alinéa 2 du texte transmis par le Sénat a un sens plus large que celui proposé par l'amendement de M. De Nolf.

Un autre membre ne voit dans cet amendement qu'une simple mise en concordance avec le texte de l'article 12, 5. Selon lui, c'est à l'article 37 qu'il faut se reporter pour connaître les six raisons que le bailleur peut faire valoir pour contester la cession.

L'article 36 amendé par M. De Nolf est adopté.

M. De Nolf propose de compléter l'article 37 par un 6° ainsi libellé :

« 6° l'intention des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public qui ont loué le bien, d'affecter ce bien, dans un délai inférieur à cinq ans, à des fins d'utilité publique. »

Justification. — Etant donné que l'intention du bailleur d'exploiter lui-même le bien loué dans un délai ne dépassant pas cinq ans, est considérée comme un motif sérieux d'opposition au renouvellement du bail, il semble logique de considérer également comme tel l'intention d'une administration publique ou d'une personne juridique de droit public d'affecter le bien loué, dans le même délai, à des fins d'utilité publique.

L'article 37 ainsi complété est adopté.

M. De Nolf propose d'insérer un article 37bis nouveau libellé comme suit :

« Art. 37bis. — Si l'opposition a été admise sur base des motifs prévus à l'article 37, 2° et 6°, le cessionnaire du bail peut réclamer le renouvellement du bail, sans qu'une nouvelle opposition fondée sur le même motif soit possible, si l'exploitation personnelle par celui qui a été indiqué dans l'opposition du bailleur ou l'affectation à des fins d'utilité publique, ne sont pas réalisées dans le délai indiqué dans cette opposition.

A cet effet, le cessionnaire du bail ou ses ayants droit doivent faire une nouvelle notification de la cession dans les trois mois suivant l'expiration de ce délai, à peine de déchéance. S'il y a renouvellement du bail, la nouvelle période de bail prend cours à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cessionnaire, qui suit ladite notification. »

Justification. — Le texte adopté par le Sénat ne prévoit pas de sanction au cas où le renouvellement du bail aurait été refusé en raison de l'intention du propriétaire ou d'un proche parent d'exploiter le bien personnellement et que cette exploitation n'aurait pas été réalisée.

La sanction adéquate consisterait à ce que le cessionnaire, qui n'a pas obtenu le renouvellement, puisse le solliciter à nouveau sans que le propriétaire puisse s'y opposer une nouvelle fois, en invoquant cette même intention.

La demande du cessionnaire devrait être formulée dans les trois mois de l'échéance du délai qui fut fixé dans l'opposition du bailleur contre le renouvellement. Il faut, en effet, empêcher que le cessionnaire attende trop longtemps avant de requérir le renouvellement.

Le cas où le renouvellement aurait été refusé sur base de l'intention d'affecter le bien à des fins d'utilité publique

(zie de voorgestelde wijziging van artikel 37) wordt op dezelfde wijze behandeld.

De heer Lindemans stelt voor een artikel 37bis (nieuw) in te voegen, dat luidt als volgt : (Stuk n° 95/4-4).

« Art. 37bis. — De pachter kan door hem gepachte goederen, onderverpachten of de pacht ervan overdragen aan derden, wanneer zij tengevolge van de uitvoering van openbare werken door hem niet meer of slechts moeilijker kunnen uitgebaat worden.

De onderverpachting of pachtoverdracht wordt door de pachter aangezegd aan de verpachter, bij aangetekend schrijven, dat de naam en adres van de onderpachter of nieuwe pachter aanduidt.

De verpachter kan hiertegen verzet aantekenen in de voorwaarden en termijnen voorgeschreven in artikel 36 en 37. »

Verantwoording. — Zie wetsvoorstel n° 65/1 (1965-1966).

De heer Lindemans bevestigt dat hij in de eerste plaats de bescherming van de landbouw beoogt. Zijn amendement strekt ertoe te beletten dat de verpachter het goed voor andere doeleinden zou aanwenden dan voor landbouwexploitatie.

Een lid is de mening toegedaan dat dit amendement moet verworpen worden, want het zou het voor de pachter mogelijk maken goederen in onderverpachting te geven, die hij zelf niet meer mag exploiteren. Aangezien hij er geen belang meer bij heeft, is het normaal dat hij het goed ter beschikking stelt van de verpachter.

Het lid herinnert de Commissie eraan dat de onderverpachting een uitzonderlijke maatregel is en moet blijven. Indien het amendement aangenomen werd, zou de pachter om de toestemming van de verpachter zelfs niet meer moeten verzoeken.

De heer Lindemans antwoordt dat de verpachter, indien hij gegronde redenen heeft om zich tegen de onderverpachting te verzetten, dit steeds zal kunnen doen.

Het amendement van de heer Lindemans wordt eenparig verworpen.

Het amendement van de heer De Nolf wordt aangenomen en wordt § 2 van het nieuwe artikel 37.

HOOFDSTUK VII.

GEVOLGEN VAN HET OVERLIJDEN VAN DE PACHTER.

Artt. 38 tot 44.

De artikelen 38 tot 40 worden zonder opmerkingen aangenomen.

De heer De Nolf stelt een amendement voor op artikel 41, laatste lid, 5^e regel. Hij stelt voor de woorden « 6 jaar » te vervangen door « 9 jaar » (Stuk n° 95/3-23).

De periode gedurende welke de overnemer persoonlijk de exploitatie van het overgenomen pachtgoed moet voortzetten, wordt van zes jaar op negen jaar gebracht. Een periode van negen jaar dient immers als een minimum te worden beschouwd voor een normale exploitatie. Dit geldt niet alleen voor de pachter of voor de eigenaar die opzegging geeft voor eigen gebruik (cf. de voorgestelde wijziging van artikel 10) maar ook voor de erfgenaam die bij voorkeur de exploitatie van het pachtgoed voortzet.

Hierbij mag trouwens niet uit het oog worden verloren dat de overnemende erfgenaam slechts tot eigen exploitatie

(voir la modification prévue à l'article 37) est traité de la même manière.

M. Lindemans propose de son côté d'insérer un article 37bis (nouveau) ainsi libellé : (Doc. 95/4-4).

« Art. 37bis. — Le preneur peut sous-louer les biens loués par lui ou en céder le bail à des tiers lorsque l'exécution de travaux publics ne lui permet plus d'exploiter ces biens ou rend leur exploitation plus difficile.

La sous-location ou la cession du bail sont notifiées par le preneur au bailleur, par lettre recommandée indiquant le nom et l'adresse du sous-locataire ou du nouveau preneur.

Le bailleur peut y faire opposition dans les conditions et délais prévus aux articles 36 et 37. »

Justification. — Voir proposition de loi n° 65/1 (1965-1966).

M. Lindemans déclare qu'avant tout il veut assurer la protection de l'agriculture. Son amendement a pour but d'empêcher le bailleur de donner à la parcelle une destination autre que l'exploitation agricole.

Un membre estime qu'il faut repousser cet amendement car il permettrait au preneur de sous-louer des biens qu'il ne peut plus exploiter lui-même. Puisqu'il n'y trouve plus d'intérêt, il est normal qu'il en restitue la disposition au bailleur.

Il rappelle à la Commission que la sous-location est et doit rester une mesure exceptionnelle. Si l'amendement était adopté, le preneur ne devrait même plus recueillir l'accord du bailleur.

M. Lindemans rétorque que si le bailleur a des raisons fondées de s'opposer à la sous-location, il pourra toujours faire opposition.

L'amendement de M. Lindemans est repoussé à l'unanimité.

Quant à l'amendement de M. De Nolf, il est adopté et devient le § 2 de l'article 37.

CHAPITRE VII.

DES CONSEQUENCES DU DECES DU PRENEUR.

Art. 38 à 44.

Les articles 38 à 40 sont adoptés sans observation.

M. De Nolf introduit un amendement à l'article 41, dernier alinéa, 4^e ligne. Il propose de remplacer les mots « six ans » par « neuf ans » (doc. 95/3-23).

La période pendant laquelle le reprenant doit poursuivre personnellement l'exploitation du bien repris est portée de six ans à neuf ans. Une période de neuf ans doit, en effet, être considérée comme un minimum pour une exploitation normale. Cela vaut non seulement pour le preneur ou pour le propriétaire qui donne congé pour exploitation personnelle (voir la modification proposée à l'article 10) mais aussi pour l'héritier qui jouit d'un droit de préférence pour la poursuite de l'exploitation du bien loué.

Il convient cependant de signaler qu'on ne peut perdre de vue que l'héritier-reprenant n'est tenu à exploiter per-

gedurende de voorziene termijn verplicht is voor zover dit niet door een gewichtige reden wordt verhinderd.

Het aldus gewijzigde artikel 41 wordt aangenomen.

Artikel 42 wordt zonder opmerkingen aangenomen.

Bij artikel 43 stelt de heer De Nolf voor in het tweede lid de woorden « in het tweede lid van artikel 35 » te vervangen door de woorden « in het tweede en derde lid van artikel 35 ».

Aangezien het derde lid van artikel 35 in tweede lezing weggelaten is, is het amendement meteen vervallen.

Artikel 44 wordt zonder opmerkingen aangenomen.

HOOFDSTUK VIII.

VERGOEDINGEN VOOR DE AFGAANDE PACHTER.

A. Gewone vergoedingen voor de afgaande pachter.

Art. 45.

Dit artikel is conform aan de sedert 1929 van kracht zijnde wetgeving.

Een lid merkt op dat de Nederlandse tekst van letter 5 niet overeenkomt met de Franse tekst. Tussen de woorden « afgelegd » en « voor de vrederechter » moeten de woorden « na de opzegging » worden ingevoegd.

Een lid maakt enig voorbehoud in verband met de plaatsbeschrijving. Hij zou die verplicht willen zien stellen op het ogenblik van de inbezitneming.

Een lid merkt op dat de plaatsbeschrijving in feite slechts van belang is voor de hoevegebouwen. Daar een groot aantal pachtvereenkomsten slechts betrekking hebben op gronden, is er heel dikwijls geen reden om daartoe over te gaan. Integendeel, zijns inziens brengt een plaatsbeschrijving volkomen nutteloze kosten met zich. Overigens bestaat het gevaar dat de partijen vanaf het begin van de pachtvereenkomst betwistingen kunnen doen ontstaan.

Een ander lid is van mening dat in dit artikel een strenge bestraffing vervat zou moeten zijn.

Nog een ander lid verklaart dat de door de Senaat goedgekeurde tekst hem volledige voldoening schenkt. Desniettemin zou volgens hem een onderscheid moeten worden gemaakt tussen « gronden » en « gebouwen ». Het komt voor dat de laatstgenoemde door de pachter slecht onderhouden zijn. Derhalve moet de verpachter voorzorgen nemen en vanaf het begin van de pachtvereenkomst een plaatsbeschrijving laten opmaken.

Ten slotte beslist de Commissie de door de Senaat overgezonden tekst te behouden en zij neemt artikel 45 aan (met inbegrip van de wijziging van de Nederlandse tekst onder letter vijf); zij neemt de in het verslag van de Senaat geleverde commentaar betreffende dit artikel over.

B. Bijzondere vergoeding.

Art. 46.

De heer De Nolf stelt voor het eerste lid te vervangen door wat volgt :

sonnellement pendant le délai prévu que pour autant qu'il n'y soit pas empêché par un motif grave.

L'article 41, ainsi amendé est adopté.

L'article 42 est adopté sans observation.

A l'article 43, M. De Nolf demande de remplacer au 2^e alinéa les mots « à l'alinéa 2 de l'article 35 » par les mots « aux alinéas 2 et 3 de l'article 35 ».

Le troisième alinéa de l'article 35 ayant été repoussé en seconde lecture, cet amendement est devenu sans objet.

L'article 44 est adopté sans observation.

CHAPITRE VIII.

DES INDEMNITES DE SORTIE.

A. Indemnité de sortie ordinaire.

Art. 45.

Cet article est conforme à la législation en vigueur depuis 1929.

Un membre fait observer que le texte néerlandais du litt. 5 n'est pas conforme au texte français. Il faut ajouter « na de opzegging » entre les mots « afgelegd » et « voor de vrederechter ».

Un membre émet des réserves au sujet de ce qui concerne l'état des lieux. Il voudrait le voir imposer au moment de l'entrée en possession.

Un membre fait observer que, en fait, l'état des lieux n'a d'importance que pour les bâtiments de ferme. Comme un grand nombre de baux ne concernent que des terres, il n'y a souvent aucun intérêt à y procéder. Au contraire, pour ce membre un état des lieux entraîne des frais parfaitement inutiles. Par ailleurs, les parties risquent de provoquer des contestations dès le début du bail.

Un autre membre estime que cet article aurait dû être assorti d'une sanction sévère.

Un autre intervenant déclare que le texte adopté par le Sénat lui donne entière satisfaction. Il faudrait cependant, d'après lui, opérer une distinction entre « terres » et « bâtiments ». Il arrive que ces derniers soient mal entretenus par le preneur. Ce sera donc au bailleur à prendre ses précautions et à faire dresser un état des lieux dès le début du bail.

La Commission décide finalement de s'en tenir au texte transmis par le Sénat et adopte l'article 45 (corrigé au litt. 5 du texte néerlandais), faisant sien le commentaire du rapport du Sénat relatif à cet article.

B. Indemnité spéciale.

Art. 46.

M. De Nolf propose de remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« Naast de in het vorig 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 een opzegging in toepassing van het bepaalde in de artikels 6, 4°, 7, 10° en 11° en 8, 2° lid. »

Verantwoording. — 1. In de door de Senaat goedgekeurde tekst is niet duidelijk bepaald welke bijkomende vergoeding in bepaalde gevallen aan de pachter dient te worden uitbetaald. Alleen is voorzien dat onder meer met een aantal factoren dient rekening te worden gehouden.

Een vergoeding tot beloop van de werkelijk geleden schade lijkt verantwoord.

2. Het lijkt gewenst duidelijker te preciseren in welke gevallen de bijkomende vergoeding moet worden uitbetaald.

De heer De Nolf stelt ook een subamendement voor op het hierbovenstaande amendement « in fine » van het eerste lid, stelt hij voor : « 6, 4°, 7, 10° en 11°, en 8, 2° lid » te vervangen door « 6, 2° en 4° en 7, 10° en 11° ».

Verantwoording. — 1. Zie de subamendementen voorgesteld bij de artikelen 6, 2°, en 8.

2. De bijkomende vergoeding, voorzien bij artikel 46, dient aan de pachter te worden uitbetaald bij elke opzegging voor bouw- en nijverheidsgrond, met uitsluiting van het geval voorzien bij artikel 6, 1°, nl. indien de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging ten tijde van de overeenkomst moesten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst.

De heer Lindemans stelt voor het eerste lid van artikel 46 aan te vullen met wat volgt : « ongeacht de opzeggingstermijn ».

Een lid acht dit amendement overbodig, gelet op de teksten die reeds aangenomen zijn. De heer Lindemans trekt derhalve zijn amendement (Stuk n° 95/4-5) in.

De heer De Nolf stelt een amendement voor dat ertoe strekt het tweede lid van artikel 46 weg te laten, rekening houdend met de wijziging die hij heeft voorgesteld in het eerste lid van artikel 46 (Stuk n° 95/3-25 B).

De heer Lindemans heeft een amendement in dezelfde zin voorgesteld. Hij was immers van mening dat de door de pachter geleden schade niet afhangt van de opzeggings-termijn, noch van de oorspronkelijke aard van de grond. (Stuk n° 95/4-6).

De heer De Nolf stelt een derde amendement op hetzelfde artikel 46 voor. Dit strekt ertoe, in het 3° lid op de 5° regel, de woorden « vóór het verstrijken van de pachtovereenkomst » te vervangen door de woorden « vóór het verstrijken van de lopende pachtperiode, met dien verstande dat geen rekening mag worden gehouden met minder dan twee of meer dan vier jaren ».

Die wijziging is het gevolg van die welke op artikel 4 is voorgesteld (opeenvolgende periodes van negen jaar).

De drie amendementen van de heer De Nolf en diens subamendement worden aangenomen.

Aangezien het amendement van de heer De Nolf op het eerste lid van artikel 46 aangenomen is, wordt de bijkomende vergoeding eisbaar zowel bij opzegging volgens artikel 6, 2° en 4°, als volgens artikel 7, 10° en 11°. In beide gevallen zal de opzeggingstermijn voortaan gelijkelijk op drie maanden vastgesteld zijn (art. 11, 1°).

Het aldus geamendeerde artikel 46 wordt aangenomen.

« 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, 4°, 7, 10° et 11° et 8, alinéa 2. »

Justification. — 1. Le texte adopté par le Sénat ne détermine pas nettement quelle indemnité complémentaire est, dans certains cas, due au preneur. On prévoit uniquement qu'il y a lieu de tenir compte d'un certain nombre de facteurs.

Une indemnité à concurrence du dommage réellement subi paraît justifiée.

2. Il a paru souhaitable de préciser d'une façon plus claire les cas dans lesquels l'indemnité complémentaire est due.

M. De Nolf présente également un sous-amendement à l'amendement précédent : « in fine » du premier alinéa, il propose de remplacer : « 6, 4°, 7, 10° et 8 al. 2 » par « 6, 2° et 4°, et 7, 10° et 11° ».

Justification. — 1. Voir les sous-amendements proposés aux articles 6, 2°, et 8.

2. L'indemnité complémentaire, prévue à l'article 46, doit être payée au preneur lors de chaque congé portant sur des terrains à bâtir ou à destination industrielle, sauf dans le cas prévu à l'article 6, 1°, c'est-à-dire lorsque le bail concerne des terrains qui, en raison de leur situation à l'époque du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, pour autant qu'ils soient mentionnés comme tels dans le bail.

M. Lindemans propose de compléter le premier alinéa de l'article 46 par les mots : « quel que soit le délai de préavis ».

Un membre considère cet amendement comme superflu en raison des textes adoptés. En conséquence, M. Lindemans retire son amendement (doc. 95/4-5).

M. De Nolf présente un amendement tendant à supprimer le deuxième alinéa de l'article 46, en raison de la modification qu'il proposait à l'article 46 al. 1 (doc. 95/3-25 B).

M. Lindemans a introduit un amendement dans le même sens. Il estime, en effet, que le dommage subi par le preneur n'est pas fonction du délai de préavis ou de la nature initiale du terrain. (Doc. 95/4-6).

M. De Nolf présente un troisième amendement au même article 46. Il propose au 3° alinéa, 5° ligne, de remplacer les mots « avant l'expiration du bail » par les mots :

« avant l'expiration de la période de bail en cours sans qu'il puisse être tenu compte de moins de deux et de plus de quatre années. »

Cette modification est la conséquence de celle proposée à l'article 4 (périodes successives de neuf ans).

Les trois amendements de M. De Nolf et son sous-amendement sont adoptés.

Par suite de l'adoption de l'amendement de M. De Nolf au 1° alinéa de l'article 46, l'indemnité complémentaire est exigible en cas de congé donné tant en vertu de l'article 6, 2° et 4° qu'en vertu de l'article 7, 10° et 11°. Dans les deux cas, le délai sera porté uniformément à trois mois (art. 11, 1°).

L'article 46 ainsi amendé est adopté.

HOOFDSTUK IX.

VERVREEMDING VAN HET GEPACHTE GOED
EN RECHT VAN VOORKOOP VAN DE PACHTER.

De heer De Nolf stelt voor, de titel van § 11 te vervangen door wat volgt :

« § 11. Vervreemding van het gepachte goed en recht van voorkoop van de pachter. »

In § 11 dient niet alleen de eigenlijke verkoop maar elke vervreemding van het gepachte goed te worden behandeld (cf. de bij artikel 55 voorgestelde wijziging).

Het is evenwel duidelijk dat de pachter slechts een beroep kan doen op een recht van voorkoop bij de eigenlijke verkoop. Dit blijkt voldoende uit de tekst van artikel 47.

Het amendement wordt door de Commissie aangenomen.

Art. 47.

Artikel 47, dat voorziet in de uitbreiding van het recht van voorkoop, wordt aangenomen.

De Commissie sluit zich aan bij de commentaar van de verslaggever van de Senaat.

Art. 48.

De heer De Nolf stelt voor de in artikel 48, n° 1, 2° lid, 2° regel, bepaalde termijn van 30 dagen op twee maanden te brengen. Hij is immers van mening dat zich meer en meer gevallen voordoen, waarin de eigenaars die de pachter wensen uit te sluiten, kontante en volledige betaling van de verkoopprijs onmiddellijk na verloop van de gestelde termijn eisen. De pachter heeft dan de tijd niet om de kredieten te bekomen welke hij nodig heeft om de koopprijs te betalen.

Een ander lid stelt voor die termijn op drie maanden te brengen, maar de heer De Nolf antwoordt hierop dat de ondervinding leert dat, wanneer men een lening aanvraagt aan een kredietmaatschappij, vijf of zes weken nodig zijn om de toezegging te krijgen. Zo het gaat om een hypothecair krediet, duurt dat zeven à acht weken.

Een ander lid vraagt dat de termijn niet overdreven lang wordt gemaakt en stelt voor de termijn van twee maanden te behouden. Het amendement van de heer De Nolf wordt aangenomen door de Commissie.

Een lid raakt het probleem aan dat rijst wanneer een eigenaar verscheidene door een zelfde pachter gehuurde percelen samen verkoopt, alhoewel de pachter er belang zou bij hebben slechts enkele van die percelen te kopen.

De heer De Nolf stelt een amendement voor op het vierde lid van nummer 1, dat ertoe strekt de termijn door de Senaat vooropgestelde termijn van drie jaar op één jaar te brengen. De verantwoording van dit amendement ligt in de aanhoudende stijging van de waarde van de onroerende goederen (Stuk n° 95/3-27-B).

Het lijkt hem wenselijk de termijn na verloop waarvan geen verkoop uit de hand meer mogelijk is zonder dat aan de pachter een nieuw aanbod wordt gedaan, van drie jaar op één jaar terug te brengen.

Een termijn van drie jaar zou aan de verpachter die de pachter van het recht van voorkoop wil uitsluiten, nog steeds de mogelijkheid geven het aanbod te doen op een ogenblik waarop hij verwacht dat de pachter, om de een of andere

CHAPITRE IX.

DE L'ALIENATION DU BIEN LOUE
ET DU DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR.

M. De Nolf propose de remplacer l'intitulé du § 11 par ce qui suit :

« § 11. De l'aliénation du bien loué et du droit de préemption du preneur. »

Le § 11 doit traiter non seulement de la vente du bien loué mais de toute aliénation (voir la modification proposée à l'article 55).

Il est clair cependant que le preneur ne pourra invoquer le droit de préemption qu'en cas de vente proprement dite. Cela résulte à suffisance du texte de l'article 47.

La Commission adopte cet amendement.

Art. 47.

L'article 47 prévoyant l'extension du droit de préemption est adopté.

La Commission se rallie au commentaire du rapporteur du Sénat.

Art. 48.

M. De Nolf propose de remplacer le délai de trente jours prévu à l'article 48 n° 1, 2° alinéa, 2° ligne, par un délai de deux mois. Il estime qu'il arrive de plus en plus souvent que des propriétaires qui désirent écarter le preneur exigent le paiement comptant et total du prix de vente dès que le délai est écoulé. Le preneur n'a dès lors pas le temps d'obtenir les crédits nécessaires au paiement du prix d'achat.

Un autre membre propose même de porter ce délai à trois mois, mais M. De Nolf rétorque que l'expérience démontre que lorsqu'un crédit est demandé à un organisme prêteur il faut 4 à 5 semaines pour obtenir l'accord. S'il s'agit d'un crédit hypothécaire, il faudra sept à huit semaines.

Un autre membre demande que le délai ne soit pas prolongé exagérément et propose de s'en tenir à deux mois.

La Commission adopte l'amendement de M. De Nolf.

Un membre évoque le problème de la vente en un seul bloc par le propriétaire de diverses parcelles occupées par le même preneur alors que celui-ci aurait intérêt à n'acheter que certaines de ces parcelles.

M. De Nolf introduit un amendement au 4° alinéa du n° 1 tendant à ramener à un an le délai de trois ans que le Sénat a prévu en cette matière. Cet amendement est justifié par l'augmentation constante de la valeur des biens (doc. n° 95/3-27-B).

Selon lui, il paraît souhaitable de ramener de trois à un an le délai après lequel aucune vente de gré à gré n'est autorisée sans qu'une nouvelle offre ait été faite au preneur.

Un délai de trois ans permet au bailleur qui désire écarter le preneur, de lui faire une offre à un moment où il croit savoir que, pour l'une ou l'autre raison, celui-ci ne pourra l'accepter. En égard à une augmentation éventuelle de la

reden, het aanbod toch niet kan aanvaarden. Wegens een gebeurlijke waardevermeerdering van het betrokken goed, een algemene prijsstijging der gronden of een muntontwaarding, zou dit goed immers binnen drie jaren misschien gemakkelijk kunnen verkocht worden tegen dezelfde of een hogere prijs zonder dat de pachter enig recht van voorkoop kan inroepen.

Dit amendement wordt aangenomen.

De bespreking van het 2^e lid van § 2 van artikel 48 geeft aanleiding tot enkele opmerkingen. Een lid maakt voorbehoud i.v.m. de bewoordingen van die tekst. Hij verklaart dat hij een tiental gevallen kent waarin de instrumenterende ambtenaar de opbieding liet doorgaan ondanks het feit dat de pachter het met de voorgestelde verkoopprijs eens was.

Hij wenst dat eens en voor altijd in het verslag wordt verklaard dat een dergelijke houding van de notarissen onaanvaardbaar is.

Hij stelt eveneens voor dat de eerste zin van dat lid wordt aangevuld met wat volgt: « en bij deze instemming is de verkoop definitief ».

De Commissie neemt dit amendement aan.

De term « herverkoop » in het derde lid van artikel 48-2 heeft betrekking op de *gerechtelijke* verkopen waarbij in een recht van opbod is voorzien.

Op grond van de wet van 15 augustus 1854 op de gerechtelijke uitwinning wordt, ingeval er een opbod wordt gedaan, een tweede zitdag belegd waarop de definitieve toewijzing gebeurt die voor iedereen openstaat.

Aan dit stelsel werd niets gewijzigd door het recht van voorkoop. Het opbod, dat 10 % belooft van de bekomen prijs, kan dus blijven volgen, ook indien het goed werd toegewezen aan de pachter. Zoals aan elke andere koper wordt het opbod aan de pachter betekend en wordt hij ten minste tien dagen vóór de volgende zitdag opgeroepen. Op deze tweede zitdag wordt hem bij het einde van de nieuwe opbieding opnieuw de vraag gesteld of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs (Parl. Besch., Senaat, 1961-1962, n° 196, blz. 19).

Zelfs indien het goed op de eerste zitdag niet aan de pachter werd toegewezen, wordt hem, ingeval er een opbod gebeurt, toch kennis gegeven van de tweede zitdag, en wel ten minste acht dagen tevoren. Op deze herverkoop kan hij dan zijn recht van voorkoop uitoefenen (Parl. Besch., Senaat, 1961-1962, n° 265, blz. 5).

Het aldus geamendeerde artikel 48 wordt aangenomen.

De artikelen 49 en 50 worden zonder opmerkingen aangenomen.

Art. 51.

De heer De Nolf stelt voor artikel 51 aan te vullen met een nieuw lid, dat luidt als volgt :

« Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving voorzien in het tweede lid. »

Verantwoording. — In artikel 51, 2^{de} lid, wordt bepaald dat de vordering tot indeplaatsstelling slechts ontvankelijk is na inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder. Deze bepaling is gelijklopend met artikel 3, 1^o lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851. Het voorschrift van het 2^{de} lid van hetzelfde artikel 3 dat een aangepaste publiciteit voorziet voor elke gerechtelijke uitspraak ingevolge de ingeschreven vordering, werd nochtans niet overgenomen.

Dit lijkt gewenst omdat het de gerechtelijke uitspraak zelf is die de indeplaatsstelling tot stand brengt (en niet de nieuwe notariële akte die wordt opgemaakt) en omdat

valeur du bien, à la hausse générale du prix des terres ou d'une dévaluation, il serait possible de vendre le bien facilement dans le délai de trois ans au même prix ou à un prix supérieur sans que le preneur puisse invoquer son droit de préemption.

Cet amendement est adopté.

L'examen de l'alinéa 2 du n° 2 de l'article 48 amène certaines remarques. Un membre émet des réserves quant à la rédaction de ce texte. Il déclare avoir connaissance d'une dizaine de cas où l'officier instrumentant a continué les enchères malgré l'accord du preneur sur le prix proposé de la vente.

Il souhaite que soit déclaré une fois pour toutes que pareille attitude de la part des notaires est inadmissible.

Il propose également que la première phrase de cet alinéa soit complétée par ce qui suit : « et la vente devient définitive par cet acquiescement ».

La Commission adopte cet amendement.

Le terme « revente » figurant au troisième alinéa de l'article 48, 2, a trait aux ventes *judiciaires* avec faculté de *surenchère*.

Aux termes de la loi du 15 août 1854 sur l'expropriation forcée, en cas de surenchère, il est fixé une deuxième séance d'adjudication, au cours de laquelle a lieu l'adjudication définitive à laquelle chacun peut concourir.

Ce régime n'est modifié en rien par le droit de préemption. Le droit de surenchère, qui s'élève à 10 % du prix obtenu, peut donc subsister, même si le bien a été adjugé au preneur. La surenchère est signifiée au preneur comme à tout autre acheteur et il est convoqué dix jours au moins avant l'adjudication suivante. Au cours de cette deuxième séance d'adjudication, il lui est demandé une nouvelle fois, à la fin des nouvelles enchères, s'il désire exercer son droit de préemption contre le dernier prix offert (Doc. Parl., Sénat, 1961-1962, n° 196, p. 19).

Même lorsque le bien n'a pas été adjugé au preneur lors de la première séance d'adjudication, celui-ci est malgré tout informé de la date de la deuxième séance en cas de surenchère, et ce au moins huit jours d'avance. Il peut alors exercer son droit de préemption lors de cette nouvelle séance d'adjudication (Doc. Parl. Sénat, 1961-1962, n° 265, p. 5).

L'article 48 ainsi amendé est adopté.

Les articles 49 et 50 sont adoptés sans observation.

Art. 51.

M. De Nolf propose de compléter l'article 51 par un nouvel alinéa, libellé comme suit :

« Toute décision rendue sur une action en subrogation sera inscrite à la suite de l'inscription prévue au deuxième alinéa. »

Justification. — A l'article 51, 2^e alinéa, il est prévu que l'action en subrogation n'est reçue qu'après avoir été inscrite dans les registres du conservateur des hypothèques. Cette disposition correspond à l'article 3, premier alinéa, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851. La prescription du deuxième alinéa de l'article 3, qui prévoit une publicité adéquate des décisions judiciaires rendues à la suite des actions inscrites, n'a toutefois pas été reprise.

Cela est cependant souhaitable puisque c'est la décision de justice qui réalise la subrogation plutôt que le nouvel acte notarié qui sera rédigé et que, d'autre part, au cas où

ook een publiciteit dient te worden voorzien voor het geval de eis tot indeplaatsstelling wordt afgewezen.

Het aldus geamendeerde artikel 51 wordt aangenomen.

Art. 52.

De heer De Nolf heeft vier amendementen voorgesteld op dit artikel (stuk n°. 95/3-29, A. B. C. D).

A. Het 1^o aanvullen met wat volgt :

« Ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen heeft evenwel geen invloed op het recht van voorkoop van de pachter; ».

Verantwoording. — Om dienaangaande alle twijfel uit te sluiten en rekening houdend met de tekst van artikel 30, 2^{de} lid, wordt voorgesteld duidelijk te bepalen dat ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen geen invloed heeft op het recht van voorkoop van de pachter. Bij een dergelijke ruil behoudt de pachter dus zijn recht van voorkoop hoewel het pachtgoed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door iemand van zijn naaste familieleden.

B. In 2^o, het eerste lid aanvullen met wat volgt :

« ... en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar. »

Verantwoording. — De mogelijkheid van terugbetaling van een gedeelte van de registratierechten (9/10 bij herverkoop binnen drie maanden en 1/2 bij herverkoop binnen twee jaar) dient uitgesloten te worden. Het lijkt trouwens normaal dat de familieleden van de eigenaar of van één van de medeëigenaars die het recht van voorkoop van de pachter uitsluiten, verplicht worden het betrokken goed gedurende een bepaalde periode te behouden.

C. Het 4^o weglaten.

Verantwoording. — Uit de praktijk blijkt dat het al of niet fictief bedingen van het geheel of van het grootste gedeelte van de verkoopprijs in de vorm van een lijfrente, het meest aangewende middel uitmaakt om het recht van voorkoop van de pachter uit te sluiten.

D. In 8^o, de woorden : « in artikel 6, 1^o en 2^o » vervangen door de woorden : « in artikel 6, 1^o, 2^o en 3^o ».

Verantwoording. — Zie de voorgestelde wijziging van artikel 6.

De Commissie neemt die vier amendementen aan.

Het aldus geamendeerde artikel 52 wordt aangenomen. Artikel 53 wordt zonder opmerkingen aangenomen.

Art. 54.

De heer De Nolf heeft 2 amendementen voorgesteld (Stuk n° 95/3-30, A en B).

A. In het eerste lid, 2^{de} regel, stelt hij voor de woorden « gedurende een periode van zes jaar » te vervangen door de woorden « gedurende een periode van vijf jaar ».

Verantwoording. — « De periode van vijf jaar, voorzien in het huidige artikel 1778octies B.W., gedurende welke de voorkoopgenietende pachter niet vrij kan beschikken over

la demande en subrogation n'aurait pas été accueillie, il y a intérêt à en avoir connaissance.

L'article 51 ainsi amendé est adopté.

Art. 52.

M. De Nolf a introduit quatre amendements relatifs à cet article (doc. 95/3-29, A. B. C. D).

A. Compléter le 1^{er} comme suit :

« Toutefois, les échanges portant sur la culture du bien loué n'affectent pas le droit de préemption du preneur; ».

Justification. — Afin d'écarter toute hésitation à ce sujet et compte tenu du texte de l'article 30, il est proposé de préciser explicitement que l'échange de culture, est sans influence sur le droit de préemption du preneur. En cas d'échange de culture, le preneur garde donc son droit de préemption, quoique le bien loué ne soit plus exploité par lui personnellement ou par un de ses proches parents.

B. Au 2^o, compléter comme suit le 1^{er} alinéa :

« ... et pour autant qu'il n'y ait pas revente avant deux ans. »

Justification. — Il faut écarter la possibilité de remboursement d'une partie des droits d'enregistrement (les 9/10 en cas de revente dans les trois mois, et la moitié en cas de revente dans les deux ans). Il est d'ailleurs normal que les parents du propriétaire ou d'un des copropriétaires qui empêchent l'exercice du droit de préemption par le preneur, soient tenus de conserver le bien pendant un certain temps.

C. Supprimer le 4^o.

Justification. — Il est apparu dans la pratique, que la stipulation, fictive ou non, de tout ou de la majeure partie du prix de vente sous la forme d'une rente viagère constitue le moyen le plus usité pour empêcher le preneur d'exercer son droit de préemption.

D. Au 8^o remplacer les mots : « aux articles 6, 1^o et 2^o » par les mots : « aux articles 6, 1^o, 2^o et 3^o ».

Justification. — Voir le texte proposé à l'article 6.

Ces quatre amendements sont adoptés par la Commission. L'article 52 ainsi amendé est adopté. L'article 53 est adopté sans observation.

Art. 54.

M. De Nolf a introduit deux amendements (doc. 95/3-30, A et B).

A. Au 1^{er} alinéa, 2^e ligne, il propose de remplacer les mots « pendant une période de six ans » par les mots « pendant une période de cinq ans ».

Justification. — « La période de cinq ans prévue à l'actuel article 1778octies du Code civil pendant laquelle le preneur-préempteur ne pourra pas disposer librement des

de bij voorkeur aangekochte goederen, is zeker voldoende om speculatie van zijnentwege tegen te gaan. Elke verlenging van deze periode zou de pachter nog in een ongunstiger toestand brengen tegenover de andere kandidaat-kopers die door geen enkele beperking gehouden zijn. »

Een lid meent dat de tekst van de wet al te ver gaat en dat men de pachter die van zijn recht van voorkoop gebruik maakt, over zijn goed naar goeddunken vrij moet laten beschikken.

Overigens blijkt uit de praktijk dat een pachter, die gebruik maakt van het recht van voorkoop, dit over 't algemeen doet met het oogmerk de exploitatie voort te zetten en dat hij niet gedreven wordt door de geheime bedoeling een winstgevende operatie te verrichten.

De Commissie beslist niettemin op de derde regel van het eerste lid, na de woorden : « van de aankoop » de woorden « behoudens machtiging van de vrederechter » in te voegen.

Het amendement A van de heer De Nolf wordt aangenomen.

B. In hetzelfde artikel 54, eerste lid, de komma na het woord « vervreemden » weglaten.

Verantwoording. — Om alle twijfel uit te sluiten in verband met de mogelijkheid voor de voorkoopgenietende pachter om de bij voorkeur aangekochte goederen onmiddellijk en zonder machtiging van de vrederechter, te vervreemden aan de in artikel 54 opgesomde familieleden, werd in de door de Senaat goedgekeurde tekst de komma weggelaten na de Franse woorden « aliéner le bien ». Dit dient ook het geval te zijn in de Nederlandse tekst.

Het amendement B van de heer De Nolf wordt eveneens aangenomen.

Het aldus geamendeerde en aangevulde artikel 54 wordt aangenomen.

Art. 55.

De heer De Nolf stelt voor artikel 55 te vervangen door de volgende tekst :

« In geval van vervreemding van het pachtgoed, treedt de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter. »

Verantwoording. — 1. Uit de besprekingen in de verenigde Senaatscommissies voor Justitie en Landbouw blijkt dat het de bedoeling was in artikel 55 te voorzien dat aan de verkrijger van een verpacht landeigendom nooit meer rechten zouden worden toegekend dan aan de oorspronkelijke eigenaar. Om dienaangaande alle twijfel uit te sluiten, wordt een duidelijker formulering voorgesteld.

2. Artikel 55 dient niet alleen van toepassing te zijn bij een eigenlijke verkoop maar ook bij elke andere vorm van vervreemding (schenking, ruiling, inbreng in vennootschap).

3. Artikel 55 dient niet alleen van toepassing te zijn in het geval waarin de pachter geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht van voorkoop maar ook in de gevallen waarin hij om welke reden ook op dit recht geen beroep kon doen (b.v. bij verkoop onder de in artikel 52 gestelde voorwaarden en bij elke vervreemding die geen eigenlijke verkoop uitmaakt).

Dit amendement (Stuk nr. 95/3-31) wordt aangenomen.

biens acquis, est certainement suffisante pour réprimer la spéculation de sa part. Toute prolongation de cette période le mettrait dans une position moins favorable encore à l'égard des autres candidats acheteurs auxquels ces restrictions ne s'imposent pas. »

Un membre estime que le texte de la loi va trop loin et qu'il faut laisser le preneur, qui a fait usage de son droit de préemption, libre de disposer de son bien comme il l'entend.

En outre, la pratique démontre qu'un preneur qui fait usage du droit de préemption le fait généralement avec l'intention de poursuivre l'exploitation, et non dans le but inavoué de réaliser une opération fructueuse.

La Commission décide néanmoins d'insérer les mots « sauf autorisation du juge de paix » à la 3^e ligne du premier alinéa entre les mots « acquisition » et « aliéner ».

L'amendement A de M. De Nolf est adopté.

B. Au même article 54, 1^{er} alinéa du texte néerlandais, supprimer la virgule après le mot « vervreemden ».

Justification. — Pour qu'il n'y ait aucun doute que le preneur qui bénéficie du droit de préemption peut immédiatement et sans autorisation du juge de paix aliéner le bien acquis par préemption aux parents énumérés à l'article 54, la virgule a été supprimée après les mots « aliéner le bien » dans le texte adopté par le Sénat. Cette correction est également nécessaire dans le texte néerlandais.

L'amendement B. de M. De Nolf est adopté.

L'article 54 ainsi amendé et complété est adopté.

Art. 55.

M. De Nolf propose de remplacer l'article 55 par le texte suivant :

« En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur. »

Justification. — 1. Il résulte des discussions au sein des commissions réunies de la Justice et de l'Agriculture du Sénat que le but de l'article 55 était de préciser que l'acquéreur d'un bien rural donné à bail n'aurait pas plus de droits que le propriétaire vendeur. La nouvelle rédaction proposée a pour but d'écarter tout doute à ce sujet.

2. L'article 55 ne doit pas viser uniquement les ventes; il doit s'appliquer à toute autre forme d'aliénation (donation, échange, apport en société).

3. L'article 55 doit s'appliquer non seulement au cas où le preneur n'a pas fait usage de son droit de préemption mais également aux cas où, pour quelque motif que ce soit, il n'a pu en faire usage (par exemple, les ventes faites dans les conditions prévues à l'article 52 et les aliénations autres que les ventes).

Cet amendement est adopté.

HOOFDSTUK X.

ALGEMENE BEPALINGEN.

Artt. 56 tot 58.

De heer De Nolf stelt op de artikelen 56, 57 en 58 de volgende amendementen voor :

« In artikel 56, tweede lid, het nummer « 37bis » invoegen. »

Dit amendement heeft geen zin meer, daar artikel 37bis § 2 van artikel 37 geworden is.

In artikel 57, de cijfers « 6, 2^o, » en nummer « 37 bis » invoegen.

Alleen de verwijzing naar artikel 6, 2^o, wordt aangenomen.

In artikel 58, de woorden : « met toepassing van de artikelen 11 » vervangen door de woorden : « met toepassing van de artikelen 11, 2 ».

Ingevolge de wijzigingen in de voorstelling van artikel 11, dienen de woorden : « met toepassing van de artikelen 11 » te worden vervangen door de woorden : « met toepassing van de artikelen 11, 2 en 3 ».

De aldus geamendeerde artikelen 56 tot 58 worden aangenomen.

* * *

Na aldus de bespreking beëindigd te hebben van artikel 1 van het door de Senaat overgezonden wetsontwerp, bij welk artikel de « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » en het « Recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen » door 58 nieuwe bepalingen worden vervangen, vatte de Commissie de bespreking aan van artikel 2.

Art. 2.

De vraag werd gesteld of men de bepalingen strekkende tot wijziging van de wet waarbij de beperking van de pachtprizen wordt opgelegd, al dan niet in de tekst van het onderhavige wetsontwerp zou behouden.

Het standpunt werd verdedigd dat het wellicht verkieslijk zou zijn het probleem van de beperking der pachtprizen bij afzonderlijke wet te regelen, dus niet in het raam van de wet tot wijziging van de pachtwetgeving.

Uit de discussie bleek echter dat de Commissie van mening was dat er geen bezwaren waren tegen een wijziging van de pachtwetgeving alsmede van de wet tot beperking van de pachtprizen in één en dezelfde wet; zij was integendeel van oordeel dat zulks een vereenvoudiging zou betekenen.

Bovendien is het gevaar niet denkbeeldig dat de pachtprizen volledig zouden vrijgelaten worden.

De Commissie besliste dan ook dat de bepalingen betreffende de beperking van de pachtprizen in het onderhavige ontwerp zouden behouden worden.

Krachtens artikel 2 B van het door de Senaat overgezonden wetsontwerp, wordt de wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pachtprizen en tot intrekking van de ministeriële besluiten, van 30 mei 1945 en 30 november 1946, gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961, opgeheven.

Bij amendement (zie Stuk n° 95/3) stelt de heer De Nolf voor, niet de wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pachtprizen af te schaffen, maar wel ze te vervangen door de acht bepalingen van zijn artikel 2bis (nieuw).

Nadat de Commissie het amendement van de heer De Nolf op artikel 2 heeft aangenomen, wordt dit geamendeerde artikel eveneens aangenomen.

* * *

CHAPITRE X.

DISPOSITIONS GENERALES.

Art. 56 à 58.

M. De Nolf propose les amendements suivants aux articles 56, 57 et 58.

« A l'article 56, 2^e alinéa, insérer ce qui suit : « 37bis ».

Cet amendement est devenu sans objet, l'article 37bis faisant l'objet du § 2 de l'article 37.

A l'article 57, insérer ce qui suit : « 6, 2^e » et « 37bis ».

Seule la référence à l'article 6, 2^e, est adoptée.

A l'article 58, remplacer les mots : « par application des articles 11 » par les mots : « par application des articles 11, 2 ».

Par suite des modifications intervenues dans la présentation de l'article 11 il y a lieu de remplacer les mots : « par application des articles 11 » par les mots : par application des articles 11, 2 et 3, ».

Les articles 56 à 58 ainsi amendés sont adoptés.

* * *

Ayant ainsi achevé l'examen de l'article premier du projet de loi transmis par le Sénat, article remplaçant par 58 dispositions nouvelles les « règles particulières en faveur des preneurs de biens ruraux » et le « droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux », la Commission entame alors l'examen de l'article 2.

Art. 2.

Il a été demandé si les dispositions tendant à modifier la loi limitant les fermages seraient ou non maintenues dans le texte du présent projet de loi.

D'aucuns ont défendu le point de vue selon lequel il serait peut-être préférable de régler le problème de la limitation des fermages par une loi distincte et non pas dans le cadre de la loi modifiant la législation sur le bail à ferme.

Toutefois, la discussion a fait ressortir que la Commission était d'avis qu'il n'y avait aucune objection à ce que la législation sur le bail à ferme et la loi limitant les fermages fussent modifiées par une seule et même loi; elle a, au contraire, estimé que cette procédure constituait une simplification.

En outre, le danger d'une libération totale des fermages n'est pas illusoire.

La Commission a décidé, dès lors, le maintien, dans le présent projet de loi, des dispositions relatives à la limitation des fermages.

En vertu de l'article 2 B du projet de loi transmis par le Sénat, la loi du 26 juillet 1952 limitant les fermages et abrogeant les arrêtés ministériels des 30 mai 1945 et 30 novembre 1946, modifiée par la loi du 20 janvier 1961, est abrogée.

M. De Nolf propose, par voie d'amendement (voir Doc. n° 95/3), non d'abroger la loi du 26 juillet 1952 limitant les fermages mais de la remplacer par les huit dispositions contenues dans son article 2bis nouveau.

La Commission ayant adopté l'amendement de M. De Nolf relatif à l'article 2, cet article amendé est adopté.

* * *

Bij het door de heer De Nolf ingevoegde artikel 2bis (nieuw), dat artikel 3 van het wetsontwerp wordt, valt het volgende op te merken.

In artikel 1 van zijn amendement verwijst de heer De Nolf opnieuw naar de pachtprijs van 1939.

Uit de discussie blijkt dat de leden aarzelen tussen een verwijzing naar de pachtprijs van 1939, en een verwijzing naar het kadastraal inkomen.

Er wordt door verschillende leden op gewezen dat men coëfficiënt 3 eventueel kan aanvaarden voor de pacht prijzen, maar zeker niet voor de gebouwen, aangezien de kosten van onderhoud hiervoor in belangrijke mate gestegen zijn en eveneens de grondbelastingen in belangrijke mate zijn aangepast.

Zelfs wordt de mening vooropgezet dat het beter zou zijn volledig af te zien van de vaststelling van de pachtprijs voor de gebouwen.

De Minister meent dat men best zou doen een onderscheid te maken tussen de pacht, naargelang deze betrekking heeft op gronden dan wel op gebouwen.

Een lid stelt voor als basis te nemen het dubbel van het bestaande kadastraal inkomen, met de mogelijkheid dat de eigenaar steeds een aanpassing ervan kan vragen. Hij zal dit echter niet doen, omdat, indien hij al een te aanzienlijke verhoging vraagt van zijn kadastraal inkomen, dit ongetwijfeld onmiddellijk een weerslag zal hebben op de grondbelastingen die hij dient te betalen.

Een lid stelt zelfs voor dat de pachtprijs voor de gebouwen zou vastgesteld worden door de vrederechter.

Dit artikel 1 wordt eenparig aangenomen min één onthouding, onder voorbehoud dat, ter verduidelijking, men de woorden bijvoegt « voor de verpachte gronden », zodat de tekst als volgt luidt : « indien het verpachte goed bedrijfs- of voorgebouwen omvat, mag de pachtprijs gebracht worden op driemaal de pachtprijs van 1939 voor de verpachte gronden, en mag deze verhoogd worden met het kadastraal inkomen van de bedrijfs- en woongebouwen ».

Bij artikel 2 van de wet tot beperking van de pacht prijzen worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 3, nopens de herziening van de pachtprijs, geeft aanleiding tot een bespreking.

Meerdere leden maken de opmerking dat de mogelijkheid van terugvordering in zich iets immoreels bevat, daar op deze manier diegene die een bepaald goed wil pachten en geneigd is hogere prijzen aan te bieden, uiteindelijk het goed verkrijgt; als de periode verstreken is, kan hij evenwel een deel van zijn pachtprijs terugvorderen.

Sommige leden zijn dan ook van mening dat het beter ware die bepaling uit de tekst te schrappen, terwijl andere leden voorhouden dat deze terugvordering op zichzelf niet zo dikwijls gebeurt en een rem is tegen mogelijke misbruiken.

Door een lid wordt voorgesteld een paritaire commissie van de landbouw te gelasten een omschrijving te geven van het begrip « normale pachtprijs », wat ongetwijfeld goede resultaten zou kunnen geven. Een lid stelt voor, daar er toch iets immoreels zit in het feit van te kunnen terugvorderen, de termijn voor de terugvordering van vijf jaar terug te brengen tot twee jaar.

Een ander lid stelt voor dat men in de mogelijkheid zou voorzien dat alvorens de pacht aangegaan wordt, de partijen voor de Vrederechter kunnen verschijnen en hem vragen de normale pachtprijs vast te stellen, zodat achteraf geen discussie meer zou mogelijk zijn.

De Minister verklaart dat in de pachtkontrakten zeer dikwijls bedongen wordt dat de vastgestelde prijs een normale prijs is van de verhuurwaarde 1939.

L'article 2bis (nouveau) inséré par M. De Nolf et qui fera l'objet de l'article 3 du projet de loi, appelle les observations suivantes :

A l'article 1^{er} de son amendement, M. De Nolf se réfère une fois de plus au montant des fermages de 1939.

Il ressort de la discussion que les membres hésitent entre une référence au montant des fermages de 1939 et une référence au revenu cadastral.

Plusieurs membres font observer que si le coefficient 3 pourrait, le cas échéant, être admis pour les montants des fermages, il ne peut certainement pas en être de même en ce qui concerne les bâtiments, les frais d'entretien de ces derniers ayant considérablement augmenté et les contributions foncières ayant, de plus, été ajustées dans une mesure importante.

Il est même affirmé qu'il serait préférable de renoncer totalement à fixer le montant des fermages pour les bâtiments.

Le Ministre estime qu'il serait bon d'opérer une distinction entre les fermages, suivant qu'ils portent sur des terrains ou sur des bâtiments.

Un membre propose de prendre comme base le double du revenu cadastral existant, avec possibilité pour le propriétaire d'en réclamer l'ajustement. Toutefois ce dernier n'en fera vraisemblablement rien, car s'il réclame une majoration trop importante de son revenu cadastral, il en résultera indubitablement une répercussion immédiate sur la contribution foncière dont il est redevable.

Un membre propose même que le montant du fermage relatif aux bâtiments soit fixé par le juge de paix.

Cet article 1^{er} est adopté à l'unanimité moins une abstention, sous réserve d'insertion, pour plus de clarté, des mots « pour les terres louées », de sorte que le texte définitif est libellé comme suit : « Lorsque le bien loué comprend des bâtiments d'exploitation ou d'habitation, le montant du fermage peut être porté à trois fois le montant de 1939 pour les terres louées et peut être augmenté du revenu cadastral desdits bâtiments. »

L'article 2 de la loi limitant les fermages n'appelle pas d'observation.

L'article 3, relatif à la révision du fermage, fait naître une discussion.

Plusieurs membres ont fait observer que la faculté de recouvrement présente un certain aspect immoral, étant donné que, de cette manière, celui qui veut louer un bien déterminé et est disposé à payer des prix plus élevés obtient finalement ce bien; à l'échéance du terme, il pourra cependant recouvrer une partie du montant de son fermage.

Certains membres estiment qu'il serait préférable de supprimer cette disposition, alors que d'autres prétendent que ce recouvrement n'est pas tellement fréquent et constitue un frein à d'éventuels abus.

Un membre a suggéré de charger une commission paritaire de l'agriculture de circonscrire la notion de « fermage normal » en ce domaine, ce qui pourrait indubitablement donner de bons résultats. Un membre propose de ramener le délai de recouvrement de 5 ans à 2 ans, étant donné que la faculté de recouvrement présente un certain aspect immoral.

Un autre membre propose de prévoir, pour les parties, la possibilité de comparaître devant le juge de paix préalablement à la conclusion du bail et de demander à ce juge de déterminer le fermage normal, de manière à ce que toute discussion ultérieure soit rendue impossible.

Le Ministre déclare que, dans les baux, il est très souvent stipulé que le prix fixé est un prix normal de la valeur de location 1939.

Artikel 3 wordt aangenomen met het amendement van de Commissie dat de termijn van 5 tot 2 jaar terugbrengt.

In verband met artikel 4 verklaart een lid dat de vaststelling van de prioriteiten die aan de eventuele pachters moeten worden toegekend, veel discussie uitlokt.

Dit lid stelt voor dat de wetgever in de wet de verschillende voorrangsnormen zou vastleggen.

Een ander lid legt de nadruk op het feit dat de openbare besturen in de meeste gevallen zelf reeds regelen van prioriteit hebben vastgesteld. Anderzijds doen er zich wel moeilijkheden voor bij het vaststellen van de normale pachtprijs.

Door de Minister wordt de aandacht gevestigd op het feit dat in het artikel 18 bepaald is dat de pachtprijs van de landeigendommen welke door openbare besturen wordt verpacht, steeds door de Vrederechter moeten vastgesteld worden.

Bij de bespreking van artikel 5 vragen verschillende leden wat men moet verstaan onder « normale pachtwaarde ».

Geantwoord wordt dat onder normale pachtwaarde moet worden verstaan, de waarde welke deze goederen zouden gehad hebben, indien zij zich in een toestand hadden bevonden welke met de huidige vergeleken kan worden; zulks indien deze gronden onderwijl door werken of door andere redenen merkkelijk in waarde zouden vermeerderd of verminderd zijn, zoals bv. verbeteringen door het plaatsen van een pompstation, door afwateringswerken, door aanleg van wegen en dies meer.

De artikelen 6, 7 en 8 worden zonder opmerking aangenomen en artikel 2bis (art. 3 van de door de Commissie aangenomen tekst) wordt in zijn geheel aangenomen met algemene stemmen min twee onthoudingen.

Art. 3.

Overgangsbepalingen.

De heer De Nolf heeft een amendement ingediend dat ertoe strekt dit artikel aan te vullen met een 4° (nieuw), waarbij bepaald wordt dat alle lopende pachtovereenkomsten waarvan de datum van ingebruikneming onbekend is, beschouwd worden als een pachtovereenkomst volgens welke een derde pachtperiode ingaat op de eerste vervaldatum volgend op de inwerkingtreding van de wet.

Dit amendement (Stuk n° 95/3) wordt eenparig aangenomen.

De heer Lindemans heeft eveneens een amendement ingediend dat ertoe strekt dit artikel aan te vullen met een nieuwe bepaling volgens welke de bouwgronden en gronden voor industrieel gebruik bestemd, die als zodanig gehuurd werden zonder de in artikel 6 bepaalde geschreven verbintenissen, toch deze voordeliger regeling zullen genieten vanaf de inwerkingtreding van de wet.

Dit amendement (Stuk n° 95/4) wordt in de vorm van een 5° (nieuw) eenparig aangenomen.

* * *

Het wetsontwerp in zijn geheel wordt eenparig aangenomen.

Dit verslag is eveneens eenparig goedgekeurd.

De Verslaggevers,

E. COOREMAN,
C. LEROUGE.

De Voorzitter,

R. LEFEBVRE.

L'article 3 est adopté, moyennant l'amendement de la Commission, selon lequel le délai est ramené de 5 à 2 ans.

A propos de l'article 4, un membre déclare que la fixation de normes de priorité devant être accordées aux preneurs éventuels suscite de nombreuses discussions.

Il propose que le législateur arrête les diverses normes de priorité par voie légale.

Un autre membre insiste sur le fait que les pouvoirs publics ont, dans la plupart des cas, déjà établi, de leur côté, des règles de priorité. Des difficultés se font jour, d'autre part, lorsqu'il s'agit de fixer le montant du fermage normal.

Le Ministre attire l'attention sur le fait que l'article 18 prévoit que le fermage des biens ruraux donnés en location par les administrations publiques doit toujours être fixé par le juge de paix.

Lors de l'examen de l'article 5 divers membres demandent ce qu'il faut entendre par « montant de fermage normal ».

A cette question, il a été répondu qu'il faut entendre par « montant de fermage normal » la valeur que ces biens auraient eue s'ils avaient été dans un état comparable à leur état actuel; une telle interprétation s'impose dans le cas où ces terres auraient entre-temps sensiblement diminué ou augmenté de valeur à la suite de travaux ou d'autres raisons, comme, par exemple, des travaux d'amélioration par l'installation d'une station de pompage, des travaux de drainage, par la construction de routes, etc...

Les articles 6, 7 et 8 sont adoptés sans observation et l'ensemble de l'article 2bis (art. 3 du texte adopté par la Commission) est adopté à l'unanimité moins deux abstentions.

Art. 3.

Dispositions transitoires.

M. De Nolf a introduit un amendement tendant à compléter cet article par un 4° nouveau qui prévoit que tous les baux en cours dont la date du début d'occupation est inconnue seront considérés comme des baux commençant une troisième période de bail à la première échéance suivant l'entrée en vigueur de la loi.

Cet amendement (Doc. n° 95/3) est adopté à l'unanimité.

M. Lindemans a également introduit un amendement tendant à compléter cet article par une disposition nouvelle en vertu de laquelle les terrains à bâtir et les terrains à destination industrielle loués comme tels sans l'engagement écrit prescrit par l'article 6 pourront quand même bénéficier de ce régime plus favorable dès l'entrée en vigueur de la loi.

Cet amendement (Doc. n° 95/4) est adopté à l'unanimité sous la forme d'un 5° nouveau.

* * *

L'ensemble du projet de loi est adopté à l'unanimité.

Le présent rapport est également adopté à l'unanimité.

Les Rapporteurs,

E. COOREMAN,
C. LEROUGE.

Le Président,

R. LEFEBVRE.

TEKST

AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Artikel 1.

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

AFDELING 3.

Regels betreffende de pacht in het bijzonder.

§ 1. — *Pacht.*

Art. 1.

De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op de pacht van onroerende goederen die hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingetreding van de pachter, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk gebruikt worden voor een landbouwbedrijf, met uitsluiting van de bosbouw.

Art. 2.

De bepalingen van deze afdeling zijn niet van toepassing :

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

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

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 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.

TEXTE

ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Article premier.

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

SECTION 3.

Des règles particulières aux baux à ferme.

§ 1. — *Des baux à ferme.*

Art. 1.

Tombent sous l'application de la présente section, les baux de biens immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours de bail, sont affectés principalement à une exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

Art. 2.

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

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

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

3° les conventions qui concernent des terrains dont la jouissance est laissée par le propriétaire, l'usufruitier ou le fermier à leur personnel 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 ceux-ci 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. »

Art. 3.

De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld; anders kan degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden, waaronder begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtsom, door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens, Indien de overeengekomen pachtsom niet is vastgesteld, wordt zij bepaald door de vrederechter, die zich laat leiden door de gebruiken van de streek, eventueel na deskundig onderzoek. De kosten van deze procedure zijn ten laste van de verpachter.

§ 2. — *Pachttijd.*

Art. 4.

De pachttijd wordt vastgesteld door partijen; hij mag niet korter zijn dan negen jaar. Is een kortere tijd bedongen, dan wordt hij van rechtswege op negen jaar gebracht.

Bij gebreke van geldige opzegging wordt de pacht van rechtswege verlengd voor opeenvolgende periodes van negen jaar bij het eindigen van de eerste gebruikperiode, zelfs indien de duur ervan langer is geweest dan negen jaar.

Art. 5.

De bepalingen van artikel 4 zijn niet toepasselijk op overeenkomsten betreffende percelen, door de verpachter gevoegd bij grotere percelen of bij hoevegebouwen die hij ingevolge een vroegere overeenkomst aan dezelfde pachter heeft verpacht; die percelen kunnen worden verpacht voor een termijn die tegelijk met de hoofdpacht eindigt.

§ 3. — *Opzegging door de verpachter.*

Art. 6.

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 moesten worden beschouwd als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst;

2° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van iedere verlenging van de pacht, moeten worden beschouwd als bouwgronden of 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;

3° de pachtovereenkomst is aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die vóór het afsluiten van de overeenkomst door dit bestuur of die persoon werden onteigend

Art. 3.

Le bail doit être constaté par écrit, faute de quoi celui qui se trouve en possession d'un bien rural, peut faire la preuve de l'existence d'un bail et de ses conditions, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge de paix, lequel s'inspirera des usages de la région, après expertise éventuelle. Les frais de cette procédure sont à charge du bailleur.

§ 2. — *De la durée des baux à ferme.*

Art. 4.

La durée d'un bail à ferme est fixée par les parties; elle ne peut être inférieure à neuf ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf ans.

A défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration, par périodes successives de neuf ans, même si la durée de la première occupation a excédé neuf ans.

Art. 5.

Les dispositions de l'article 4 ne sont pas applicables aux baux portant sur des parcelles qui sont jointes par le bailleur à l'exploitation de parcelles plus importantes ou de bâtiments agricoles loués par lui au même fermier en vertu d'un bail antérieur; ces parcelles peuvent être louées pour un terme expirant en même temps que la location principale.

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

Art. 6.

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

1° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail;

2° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date de chaque prolongation de bail, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou 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;

3° les baux sont consentis par une administration publique ou personne juridique de droit public et concernent des terrains qui, avant la conclusion du bail, ont été expropriés par elle ou acquis par elle sous le couvert d'un arrêté royal décrété

of verkregen op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening te openbaren nutte beveelt of toestaat;

4° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die na het sluiten van de overeenkomst verkregen werden door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening te openbare nutte beveelt of toestaat.

Art. 7.

De verpachter kan bij het verstrijken van de eerste en tweede pachtperiode en, in afwijking van artikel 4, tijdens de daarop volgende perioden, een einde maken aan de pacht om de volgende redenen :

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

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

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

2° De aanwending van kleine percelen voor gezinsdoel-einden of ontspanning.

In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel, beslist de rechter.

Art. 8.

Ongeacht de in de artikelen 6 en 7 bedoelde redenen kan de verpachter bij het verstrijken van elke pachtperiode een einde maken aan de pacht indien hij van een der volgende redenen doet blijken :

1° zijn voornemen 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;

2° de ruil van percelen door dezelfde verpachter aan verscheidene pachters verpacht, met het doel herverkavelde bedrijven te vormen;

3° de verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale of familiereden, 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;

4° grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter, zodanig dat de bedrijfsmogelijkheden van het gepachte goed ernstig bedreigd zijn;

5° waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het ten laste van de huurder komende onderhoud van de gepachte gebouwen;

tant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique;

4° les baux concernent des terrains qui, après la conclusion du bail, ont été acquis par une administration publique ou personne juridique de droit public sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 7.

Le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la première et de la deuxième période et, par dérogation à l'article 4, au cours des périodes suivantes, pour les motifs ci-après :

1° son intention d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint.

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

Si le bien loué est ou devient copropriété d'une pluralité de personnes, il ne peut être mis fin au bail en vue de l'exploitation personnelle au profit d'un copropriétaire, de son conjoint, ses enfants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint que si ledit copropriétaire possède au moins la moitié indivise du bien loué ou a reçu celui-ci en héritage ou par legs;

2° l'affectation de parcelles de petite étendue à des fins familiales ou de délassement.

En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, le juge statue.

Art. 8.

Indépendamment des motifs visés aux articles 6 et 7, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque période, s'il justifie de l'existence d'un des motifs suivants :

1° son intention de joindre la ou les parcelles louées, pour lesquelles congé est donné, à d'autres parcelles données par lui à bail à un autre preneur, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique ou familial incontestable et qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du preneur occupant;

2° l'échange de parcelles louées à divers preneurs par un même bailleur, dans le but de constituer des exploitations remembrées;

3° la division de l'exploitation en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons économiques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social ou familial, telles que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du preneur occupant;

4° 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;

5° la dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués;

6° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

7° veroordeling van de pachter uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk kunnen maken;

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

9° 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. 9.

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

Art. 10.

Geen persoonlijke exploitatie is de beplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugnemings gedurende negen jaren 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 van de streek.

Art. 11.

1. In gevallen als bedoeld in de artikelen 6 en 7, 2°, en 8, 9°, 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 de artikelen 7, 1° en 8, 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 kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste drie jaar en ten hoogste vier jaar.

Art. 12.

1. Op straffe van nietigheid moeten in de opzegging duidelijk de juiste redenen op redenen opgegeven worden waarom zij wordt gedaan. Ook moet daarin worden vermeld dat de verpachter, bij gebreke van een hem binnen 30 dagen na verzending van de opzegging betekende schriftelijke instemming, de geldigverklaring ervan vóór de vrederechter zal vorderen.

2. Indien de opzegging berust op de reden bepaald in de artikelen 6, 1° en 2°, en 8, 9°, kan de opzegging slechts geldig worden verklaard op voorlegging van een gelijkvormig verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende bouwvergunning.

6° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du fermier à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

7° la condamnation du fermier du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux de bailleur à fermier;

8° l'affectation de parcelles par des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public à des fins d'intérêt général;

9° 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. 9.

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

Art. 10.

Ne constitue pas une exploitation personnelle la plantation sur le bien loué, par les bénéficiaires 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.

Art. 11.

1. Dans les cas visés aux articles 6, 7, 2°, et 8, 9°, le congé ne peut être donné 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 aux articles 7, 1° et 8, 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, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins et de quatre ans au plus.

Art. 12.

1. Le congé doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs précis pour lesquels il est donné. Il doit également contenir l'indication qu'à défaut d'acquiescement notifié par écrit au bailleur dans un délai de 30 jours à dater de l'envoi, celui-ci en poursuivra la validation devant le juge de paix.

2. Si le motif de congé est celui prévu aux articles 6, 1° et 2°, et 8, 9°, le congé ne pourra être validé que sur production d'une copie certifiée conforme du permis de bâtir accordé par l'administration compétente.

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

3. Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten, moet van de opzegging kennis gegeven worden aan al degenen die het goed exploiteren. Weet de verpachter niet wie het goed exploiteert, dan mag hij als exploitant beschouwen degenen die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de pachter of de pachters die hun woonplaats hebben ten 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. Bij het onderzoek naar de geldigheid van de opzegging, gaat de rechter na of de aangeduide opzeggingsredenen ernstig en gegrond zijn en met name of het uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als opzeggingsredenen bekendgemaakte voornemens zal ten uitvoer brengen.

In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenomen eigen gebruik, dient de verpachter te preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen, de persoonlijke, werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en dient hij te bewijzen dat zij daartoe in staat zijn.

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

7. De opzegging die door de rechter geldig werd verklaard of waarin de pachter schriftelijk heeft berust, wordt als onbestaande beschouwd, indien de pachter in het bezit van het gepachte goed blijft en wordt gelaten.

Art. 13.

1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging voor persoonlijke exploitatie, heeft aanspraak op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding, of desgewenst op schadevergoeding alleen, indien het pachtgoed meer dan zes maanden en minder dan negen jaar na de ontruiming ervan, zonder gewichtige redenen niet geëxploiteerd werd 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 werd gedaan.

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, au préalable, être exécutés, 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. 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 à exécution les intentions énoncées comme motifs du congé.

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 congé comme devant assurer cette exploitation, entendent l'effectuer de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'ils sont en mesure de le faire.

6. Si par 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.

7. 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. 13.

1. Le preneur qui a évacué les lieux loués comme suite à un congé donné pour exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts, ou s'il préfère, uniquement des dommages-intérêts, si, 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 preuve incombe à celui ou à ceux au profit de qui congé a été donné.

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 de opzegging om een van de redenen, bepaald in de artikelen 6, 7, 2°, en 8, 1°, 2°, 3°, 8° en 9°, 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 redenen niet ten minste een begin van uitvoering heeft gekregen.

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

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

De eis die gegrond is op het beëindigen van het gebruik, moet worden ingesteld binnen één jaar na die beëindiging. »

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

Art. 14.

Ongeacht de duur van de pacht en ondanks elke andersluidende overeenkomst, kan de pachter te allen tijde een einde aan de pacht maken met één jaar opzegging.

Partijen kunnen een einde aan de lopende pacht maken op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij authentieke akte of bij een verklaring op ondervraging afgelegd voor de vrederechter.

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

Art. 15.

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

De vordering is ontvankelijk gedurende de gehele pacht-tijd.

Art. 16.

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

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

2. La réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts peuvent être aussi réclamés par le preneur qui a évacué les lieux loués à la suite d'un congé donné pour un des motifs prévus aux articles 6, 7, 2° et 8, 1°, 2°, 3°, 8° et 9° si, sans motifs graves, l'intention annoncée par le bailleur et en vue de laquelle il a donné congé n'a pas reçu au moins un commencement d'exécution, bien que plus de six mois se soient écoulés depuis l'évacuation des lieux.

En cas de contestation, 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 l'année qui suit l'expiration du délai de six mois.

Celle qui est basée sur la cessation d'occupation doit l'être dans l'année qui suit cette cessation. »

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

Art. 14.

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

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

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

Art. 15.

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

La demande est recevable pendant toute la durée du bail.

Art. 16.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 18.

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

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

Indien een verpachting bij wijze van inschrijving niet goedgekeurd wordt omdat zij geen voldoende uitslag heeft opgeleverd, wordt overgegaan tot een nieuwe inschrijving of zelfs tot een minnelijke verpachting.

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

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

4. Indien goederen worden verpacht die werden onteigend of verkregen te algemenen nutte, geniet de vroegere pachter een voorkeurrecht tegen de normale pachtprijs.

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

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

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

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

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

Art. 18.

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

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

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

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

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

4. Dans le cas où des biens acquis ou expropriés pour cause d'utilité publique sont remis en location, l'ancien preneur jouit d'un droit de préférence au taux du fermage normal.

Art. 19.

Ongeacht de bedingen van de pachtvereenkomst, kan de pachter de pachtprijs altijd in geld voldoen. Is de pachtprijs geheel of gedeeltelijk bedongen in landbouwprodukten, dan wordt hij in geld omgezet.

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

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

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

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

Art. 20.

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

Art. 21

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

Art. 22.

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

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

Art. 19.

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

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

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

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

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

Art. 20.

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

Art. 21

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

Art. 22.

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

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

Art. 23.

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

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

§ 7. — *Exploïtatïe van het gepachte goea.**Art. 24.*

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

Van waarde zijn echter wel de bedingen van de pacht-overeenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsook de bedingen die 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.

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

Art. 25.

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

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

Art. 26.

1. Bij het verstrijken van de pacht heeft de pachter die de kosten van die gebouwen en werken heeft gedragen, recht op een vergoeding die gelijk is aan de waardevermeerdering welke het goed daardoor heeft verkregen.

Indien de gebouwen en werken zijn uitgevoerd ofwel met schriftelijke toestemming van de verpachter of, in geval van vruchtgebruik, met schriftelijke toestemming van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker, ofwel met machtiging van de vrederechter, mag de vergoeding niet lager zijn dan de door de pachter gedragen kosten, in zoverre deze niet zijn afgeschreven; deze afschrijving wordt forfaitair bepaald op vier ten honderd per jaar.

Neemt de pacht een einde op initiatief van de pachter, dan mag de in het vorige lid bepaalde vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de laatste vijf jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

De machtiging van de vrederechter wordt afgeleverd op verzoek van de pachter en na advies van de bevoegde ambtenaar van het Ministerie van Landbouw in verband met de in artikel 25, eerste lid, gestelde voorwaarden. Een

Art. 23.

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

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

§ 7. — *De l'exploïtatïon du bien loué.**Art. 24.*

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

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

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

Art. 25.

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

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

Art. 26.

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

Lorsque ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits soit avec le consentement écrit du propriétaire ou, en cas d'usufruit, avec le consentement écrit du nu-propriétaire 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 fermier a supportés, dans la mesure où ils n'ont pas été amortis, cet amortissement étant forfaitairement fixé à quatre pour cent l'an.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, l'indemnité prévue à l'alinéa précédent ne peut dépasser le montant des fermages payés par lui au cours des cinq dernières années pour la totalité des biens qu'il louait au même propriétaire.

L'autorisation du juge est délivrée sur requête du preneur et sur avis du fonctionnaire compétent du Ministère de l'Agriculture quant aux conditions requises à l'article 25, alinéa 1^{er}. Une description des constructions, travaux et

beschrijving van de uit te voeren werken en een raming van de kosten dienen bij het verzoek te worden gevoegd.

Bij gebreke van de vereiste toestemming of machtiging, mag de 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.

2. Als zekerheid van zijn schuldvordering, kan de pachter die de in vorige paragraaf bedoelde toestemming of machtiging heeft bekomen, een inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder nemen op de kadastrale percelen waarop de gebouwen en werken zullen worden uitgevoerd. De kosten van deze inschrijving zijn ten laste van de pachter.

Onverminderd de hiernavolgende bepalingen, is de wet van 16 december 1851 van toepassing op de inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder bedoeld in het vorige lid.

De inschrijving wordt genomen tot beloop van de in de akte van toestemming of in de machtiging van de vrederechter geraamde kosten en op voorlegging aan de hypotheekbewaarder van de uitgifte of van het origineel van bedoelde akte, naargelang deze authentiek of onderhands is, of van de machtiging van de vrederechter. Indien de akte van toestemming niet in de authentieke vorm is opgesteld, moeten de handtekeningen door de burgemeester of zijn afgevaardigde gelegaliseerd worden.

De aanduiding die voorgeschreven is door artikel 83, 3°, van de wet van 16 december 1851 wordt aangevuld met de verklaring dat de schuldvordering haar ontstaan vindt in dit artikel en met de beschrijving van de gebouwen en werken gevoegd bij de akte of bij de machtiging.

Onverminderd het voorrecht bedoeld in artikel 27, 5°, van de wet van 16 december 1851, neemt de hypotheek van de pachter rang in vóór de bestaande voorrechten en hypotheeken op de betrokken percelen, tot beloop van hun waardevermeerdering ingevolge de uitgevoerde werken en gebouwen op het ogenblik van de realisatie van de waarborg.

De doorhaling of de vermindering van de inschrijving mag door de hypotheekbewaarder gedaan worden krachtens een onderhandse akte opgesteld in twee originelen, en op voorlegging van het borderel dat de vermelding van de inschrijving bevat.

Art. 27.

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

Art. 28.

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

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

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.

2. Pour sûreté de sa créance, le preneur qui a obtenu le consentement ou l'autorisation prévus au paragraphe précédent, est habilité à prendre une inscription hypothécaire sur les parcelles cadastrales sur lesquelles lesdites constructions, travaux et ouvrages seront exécutés. Les frais de cette inscription sont à charge du preneur.

Sans préjudice des dispositions ci-après, la loi du 16 décembre 1851 est applicable à l'inscription hypothécaire visée à l'alinéa précédent.

L'inscription est prise jusqu'à concurrence du montant des frais évalués dans l'acte de consentement ou dans l'ordonnance du juge et sur présentation au conservateur des hypothèques de l'expédition ou de l'original de cet acte, selon qu'il est authentique ou sous seing privé, ou de l'ordonnance du juge. Si ledit acte de consentement n'est pas établi sous la forme authentique, les signatures doivent être légalisées par le bourgmestre ou par son délégué.

L'indication prescrite par l'article 83, 3°, de la loi du 16 décembre 1851 est complétée par la déclaration que la créance trouve son origine dans le présent article et par la description des constructions, travaux et ouvrages jointe à l'acte ou à l'ordonnance.

Sans préjudice du privilège prévu à l'article 27, 5°, de la loi du 16 décembre 1851, l'hypothèque du preneur prend rang avant les hypothèques et les privilèges existants sur lesdites parcelles, à concurrence de la plus-value que celles-ci possèdent à la suite des constructions, travaux et ouvrages, à la date de la réalisation du gage.

La radiation ou la réduction de l'inscription peuvent être opérées par le conservateur des hypothèques en vertu d'un acte sous seing privé établi en deux originaux et sur production du bordereau portant mention de l'inscription. »

Art. 27.

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

Art. 28.

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

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

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

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

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

Art. 29.

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

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

Het strafbeding en de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde zijn zonder waarde.

§ 8. — *Onderpacht en pachtoverdracht.*

Art. 30.

In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en onder voorbehoud van het hierna bepaalde, mag 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 schriftelijke toestemming van de verpachter.

Ruil met het oog op het betelen 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.

Art. 31.

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

Art. 32.

De rechten en verplichtingen die pachter en onderpachter tegenover elkaar hebben, worden geregeld volgens de bepa-

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

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

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

Art. 29.

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

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

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

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

Art. 30.

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

Ne sont pas considérés comme des sous-locations les échanges portant sur la culture des biens loués, réalisés par les preneurs. Ces échanges n'affectent pas les droits et obligations ni des preneurs ni des bailleurs.

Art. 31.

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

Art. 32.

Les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, pour leurs rapports entre eux, déterminés par les

lingen van deze wet, evenwel met uitzondering van de bepalingen betreffende de minimumpachttijd, in deze zin dat de onderpacht niet langer mag duren dan de hoofdpacht, ongeacht onder welke omstandigheden deze laatste een einde heeft genomen.

Art. 33.

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

Art. 34.

De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht geheel overdragen aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot. De overnemer treedt in al de rechten en verplichtingen die uit de pacht voortvloeien, maar de overdrager blijft met hem hoofdelijk gehouden tot de verplichtingen die uit de pacht zijn ontstaan.

Art. 35.

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

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

Art. 36.

De verpachter aan wie binnen de in artikel 35 bepaalde termijn kennis is gegeven van een overdracht, kan tegen de pachtvernieuwing opkomen door de vroegere en de nieuwe pachter, op straffe van verval, binnen drie maanden na de kennisgeving van de overdracht, voor de vrederechter te dagvaarden, ten einde zijn verzet geldig te horen verklaren.

De vrederechter oordeelt of de redenen van verzet ernstig en gegrond zijn, en met name of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als redenen van zijn verzet bekendgemaakte voornemens ten uitvoer zal brengen.

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

dispositions de la présente loi, à l'exception toutefois de celles relatives à la durée minimum du bail, la sous-location ne pouvant se prolonger plus longtemps que le bail principal, quelles que soient les conditions dans lesquelles celui-ci a pris fin.

Art. 33.

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

Art. 34.

Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint. Le cessionnaire est subrogé à tous les droits et obligations dérivant du bail, le cédant restant toutefois tenu des obligations du bail, solidairement avec lui.

Art. 35.

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

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

Art. 36.

Le bailleur, auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35, peut faire opposition au renouvellement du bail en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix dans les trois mois de la notification de la cession, à peine de déchéance, en vue d'entendre valider son opposition.

Le juge apprécie si les motifs de l'opposition sont sérieux et fondés et notamment s'il appert des circonstances de la cause, que le bailleur mettra à exécution les intentions énoncées comme motifs de l'opposition.

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

Art. 37.

§ 1. — Als ernstige redenen van verzet kunnen uitsluitend worden aanvaard :

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

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

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

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

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

6° het voornemen van het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon die het betrokken goed hebben verpacht om dit goed binnen een termijn van minder dan vijf jaar voor doeleinden van algemeen belang aan te wenden.

§ 2. — Indien het verzet werd toegelaten op grond van de redenen bepaald in 2° en 6° van § 1 kan de pachtovernemer de pachtvernieuwing vragen zonder dat een nieuw verzet, gegrond op dezelfde reden, mogelijk is, indien de persoonlijke exploitatie door degene die in het verzet van de verpachter is aangewezen of de aanwending voor doeleinden van algemeen belang niet is verwezenlijkt binnen de termijn die in het verzet werd bepaald.

Hiertoe moeten de pachtovernemer of zijn rechtverkrijgenden een nieuwe kennisgeving doen van de pachtoverdracht binnen drie maanden na afloop van die termijn, op straffe van verval. Indien de pachtvernieuwing tot stand komt, gaat de nieuwe pachtperiode in op de verjaardag van de ingentreding van de overnemer, volgend op bedoelde kennisgeving.

§ 9. — Overlijden van de pachter.

Art. 38.

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

Art. 39.

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

Is aldus opzegging geoorloofd, dan moet op straffe van verval aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de

Art. 37.

§ 1. — Peuvent seuls être admis comme motifs sérieux d'opposition :

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

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

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

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

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

6° l'intention des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public qui ont loué le bien, d'affecter ce bien, dans un délai inférieur à cinq ans, à des fins d'intérêt général.

§ 2. — Si l'opposition a été admise sur base des motifs prévus aux 2° et 6° du § 1, le cessionnaire du bail peut réclamer le renouvellement du bail, sans qu'une nouvelle opposition fondée sur le même motif soit possible, si l'exploitation personnelle par celui qui a été indiqué dans l'opposition du bailleur ou l'affectation à des fins d'intérêt général, ne se sont pas réalisées dans le délai indiqué dans cette opposition.

A cet effet, le cessionnaire du bail ou ses ayants droit doivent faire une nouvelle notification de la cession dans les trois mois suivant l'expiration de ce délai, à peine de déchéance. S'il y a renouvellement du bail, la nouvelle période de bail prend cours à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du cessionnaire, qui suit ladite notification.

§ 9. — Du décès du preneur.

Art. 38.

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

Art. 39.

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

Lorsque le congé est ainsi autorisé, il doit, à peine de déchéance, être signifié aux héritiers ou ayants droit du

pachter kennis ervan worden gegeven binnen één jaar na het overlijden en de opzegging heeft eerst uitwerking twee jaar na de kennisgeving.

Art. 40.

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

Art. 41.

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

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

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

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

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

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

Art. 42.

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

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

Art. 43.

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

preneur dans l'année qui suit le décès et il ne produit ses effets qu'à l'expiration des deux ans qui suivent la notification.

Art. 40.

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

Art. 41.

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

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

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

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

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

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

Art. 42.

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

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

Art. 43.

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

Die pachtvernieuwing heeft dezelfde uitwerking als in het tweede lid van artikel 35 is bepaald: de verpachter kan hietegen opkomen onder de voorwaarden gesteld in de artikelen 36 en 37, door de kennisgevers te dagvaarden voor de vrederechter.

Art. 44.

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

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

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

Art. 45.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 44.

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

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

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

Art. 45.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 46.

Naast de in het vorige artikel bepaalde vergoeding bij het verlaten van het gepachte goed is een bijkomende vergoeding tot beloop van de geleden schade verschuldigd aan de pachter van landeigendommen wiens pacht een einde heeft genomen ten gevolge van een opzegging bij toepassing van het bepaalde in de artikelen 6, 2° en 4°, 7, 2° en 8, 9°.

Die vergoeding wordt berekend met inachtneming onder meer van het bedrijfsverlies aan dieren en materieel, gelet op de oppervlakte van de gronden die aan de landbouw worden onttrokken, van de genotsderving gedurende de jaren vóór het verstrijken van de lopende pachtperiode, met dien verstande dat geen rekening mag worden gehouden met minder dan twee of meer dan vier jaren, en van het verlies wegens waardevermindering van de overblijvende gebouwen en gronden.

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

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

Art. 47.

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

Art. 48.

1. De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand verkopen nadat hij aan deze laatste de gelegenheid heeft gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde moet hij hem kennis geven van de prijs en de voorwaarden waartegen hij bereid is het goed te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

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

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand tegen een lagere

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

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

Art. 46.

En plus de l'indemnité de sortie fixée à l'article précédent, une indemnité complémentaire 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, 2° et 4°, 7, 2°, et 8, 9°.

Cette indemnité est calculée en tenant compte notamment de la perte professionnelle en cheptel et en matériel, eu égard à la superficie des terrains soustraits à leur destination agricole, de la perte de jouissance pendant le nombre d'années restant à courir avant l'expiration de la période de bail en cours sans qu'il puisse être tenu compte de moins de deux et de plus de quatre années, et de la perte pour dépréciation des constructions et terrains restants.

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

§ 11. — *De l'aliénation du bien loué et du droit de préemption du preneur.*

Art. 47.

En cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même ou pour ses descendants qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles ci-après déterminées.

Art. 48.

1. Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, il doit lui notifier le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre le bien. Cette notification vaut offre de vente.

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

Si l'offre n'est pas acceptée dans le susdit délai, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire

prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de pachter.

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

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

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

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

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

Art. 49.

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

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

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

Art. 50.

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

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

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

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het bij artikel 52, 8°, ten gunste van de eigenaar ingestelde recht.

à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord du preneur.

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

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

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

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, et la vente devient définitive par cet acquiescement. En cas de refus, d'absence ou de silence du preneur, la vente se poursuit.

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

Art. 49.

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

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

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

Art. 50.

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

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

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

Ces dispositions ne portent pas préjudice à la faculté prévue en faveur du propriétaire par l'article 52, 8°.

Art. 51.

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

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

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald, alsmede de kosten van de akte. Hij is slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

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

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

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving voorzien in het tweede lid.

Art. 52.

De pachter heeft geen recht van voorkoop :

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

Ruil met het oog op het betalen van pachtgoederen heeft evenwel geen invloed op het recht van voorkoop van de pachter;

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

3° in geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke persoon wanneer het goed wordt gekocht om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend;

4° in geval van verkoop aan een medeëigenaar van een aandeel in de eigendom van het gepachte goed;

5° wanneer het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening had gekregen vóór het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard voor degene aan wie zij gedaan is;

6° indien hij opzegging heeft gedaan;

Art. 51

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

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

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui ainsi que les frais de l'acte. Il n'est tenu que des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges, consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient fait l'objet d'inscription ou de transcription avant l'inscription de sa demande.

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

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

Toute décision rendue sur une action en subrogation sera inscrite à la suite de l'inscription prévue au deuxième alinéa.

Art. 52.

Le preneur ne jouit pas du droit de préemption :

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

Toutefois, les échanges portant sur la culture du bien loué n'affectent pas le droit de préemption du preneur;

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

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

4° en cas de vente à un copropriétaire d'une quote-part dans la propriété du bien loué;

5° lorsque le bien loué fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine antérieure à la conclusion du bail, pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire;

6° s'il a donné congé;

7° in de gevallen bedoeld in artikel 6, 1°, 2° en 3°, en 14, tweede lid;

8° wanneer de eigenaar van de vrederechter machtiging verkrijgt het goed te verkopen, zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend. De rechter verleent deze machtiging slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Hij doet uitspraak na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangevoerde redenen te beoordelen, laat de rechter zich onder meer leiden door de bepalingen van de artikelen 7 en 8 betreffende de redenen van opzegging.

Art. 53.

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

Art. 54.

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

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

Art. 55.

In geval van vervreemding van het pachtgoed, treedt de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter.

§ 12. — Algemene bepalingen.

Art. 56.

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

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

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

Art. 57.

Opzegging, verzet of kennisgeving bepaald in de artikelen 6, 2°, 11, 12, 14, eerste lid, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40,

7° dans les cas prévus aux articles 6, 1°, 2° et 3°, et 14, alinéa 2;

8° lorsque le propriétaire obtient du juge de paix l'autorisation de vendre le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé. Le juge n'accorde cette autorisation que si le propriétaire a des motifs sérieux pour écarter le preneur. Il statue, les parties entendues ou dûment appelées. Pour apprécier le caractère sérieux des motifs invoqués, le juge s'inspire notamment des dispositions des articles 7 et 8 relatives aux motifs des congés.

Art. 53.

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

Art. 54.

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

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

Art. 55.

En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur.

§ 12. — Dispositions générales.

Art. 56.

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

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

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

Art. 57.

Les congés, oppositions ou notifications prévus aux articles 6, 2°, 11, 12, 14, al. 1°, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40,

42, 43, 44, 48 en 49, moet op straffe van onbestaanbaarheid betekend worden bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Art. 58.

De datum waartegen opzegging is gedaan met toepassing van de artikelen 11, 2 en 3, 14, eerste lid, 38, 39 of 40, wordt in voorkomend geval derwijze verschoven dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik.

Art. 2.

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

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

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

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

B. — Opgeheven wordt : de wet van 7 mei 1929 op de verhuring van de landeigendommen van de Staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen.

Art. 3.

De wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pacht-prijzen en tot intrekking van de ministeriële besluiten van 30 mei 1945 en 30 november 1946, gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961, wordt vervangen door de volgende tekst :

« Wet tot beperking van de pachtprizen.

Art. 1. — De pachtprijs van verpachte gronden mag niet meer bedragen dan driemaal de pachtprijs van 1939.

Indien het verpachte goed bedrijfs- of woongebouwen omvat, mag de pachtprijs gebracht worden op driemaal de pachtprijs van 1939 voor de verpachte gronden en mag deze verhoogd worden met het kadastraal inkomen van de bedrijfs- en woongebouwen.

Art. 2. — Die bepalingen zijn eveneens toepasselijk op de pachtprijs die bestaat uit een vaste hoeveelheid waren of uit een breukgedeelte van de werkelijke opbrengst van het verpachte goed of die wordt berekend volgens de koers van zekere waren. In deze gevallen wordt hij verplicht omgezet in geld, zonder dat de verpachter de levering van waren in natura mag eisen.

De pachtprijs mag in geen geval hoger zijn dan een bedrag overeenstemmend met de pachtprijs in natura, waarde 1939, omgezet in geld, met toepassing van de in het eerste artikel bepaalde coëfficiënt, in voorkomende gevallen verhoogd met het kadastraal inkomen van de bedrijfs- en woongebouwen.

42, 43, 44, 48 et 49 doivent, à peine d'inexistence, être signifiés par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

Art. 58.

La date pour laquelle congé a été donné par application des articles 11, 2 et 3, 14, al. 1^{er}, 38, 39 ou 40 est, le cas échéant, retardée de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou à défaut par l'usage des lieux.

Art. 2.

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

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

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

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

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

Art. 3.

La loi du 26 juillet 1952 limitant les fermages et abrogeant les arrêtés ministériels des 30 mai 1945 et 30 novembre 1946, modifiée par la loi du 20 janvier 1961, est remplacée par le texte suivant :

« Loi limitant les fermages :

Art. 1^{er}. — Le fermage des terres louées ne peut être porté à plus de trois fois le fermage de 1939.

Lorsque le bien loué comprend des bâtiments d'exploitation ou d'habitation, le montant du fermage peut être porté à trois fois le montant de 1939 pour les terres louées et peut être augmenté du revenu cadastral desdits bâtiments.

Art. 2. — Ces dispositions s'appliquent également au fermage stipulé en denrées ou par rapport à la production réelle du bien loué ou calculé d'après le cours de certaines denrées. Dans ce cas, il est obligatoirement converti en espèces sans que le bailleur puisse exiger la fourniture des denrées en nature.

Le fermage nouveau ne pourra en aucun cas dépasser un taux correspondant au fermage en nature, valeur 1939, converti en espèces et affecté du coefficient prévu à l'article 1^{er}, éventuellement augmenté du revenu cadastral des bâtiments d'exploitation ou d'habitation;

Art. 3. — Partijen mogen herziening van de pacht prijs aanvragen op de in het eerste artikel vastgestelde grondslag.

De vraag van de verpachter tot herziening van de pacht prijs op de in het eerste artikel vastgestelde grondslag heeft slechts uitwerking op de pacht prijzen die vervallen na de datum van het rekwest tot verzoening.

Voor zover zij de bij het eerste artikel bepaalde pacht prijzen overschrijden, moeten de pacht prijzen aan de pachter op zijn verzoek worden terugbetaald. Deze teruggave is evenwel slechts van toepassing op de vervallen en betaalde pachten der twee jaren die aan het verzoek voorafgaan. De eis van de pachter tot teruggave van deze geldsommen verjaart na één jaar te rekenen van de dag waarop hij het gehuurde goed heeft verlaten.

Art. 4. — Door de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen wordt tot verhuring uit de hand overgegaan wanneer, bij gelegenheid van de verhuring van een landeigendom, het hoogste bod meer bedraagt dan de op grond van het eerste artikel toegelaten pacht prijs.

Voor zover dit niet reeds vroeger gebeurd is, wordt de vaststelling van de toegelaten pacht prijs bij verzoekschrift aan de vrederechter gevraagd door het bestuur of de instelling die eigenaar is van het pacht goed.

Met het oog op de in het eerste lid bedoelde mogelijkheid bepaalt het betrokken bestuur of de betrokken instelling, op straffe van nietigheid, in de met het oog op de verpachting vastgestelde aanbestedingsvoorwaarden, de normen die de keuze van de pachter zullen bepalen.

Art. 5. — Indien het goed in 1939 niet verpacht werd, tenzij onder uitzonderlijke voorwaarden of overeenkomstig andere bedingen dan die vervat in de desbetreffende pacht overeenkomst, dient de normale pacht waarde als grondslag.

Art. 6. — Wanneer de pachter de herziening vraagt van de pacht prijs van de lopende pacht, dan is de pacht niet nietig, maar wordt de pacht prijs teruggebracht tot het in het eerste artikel vastgestelde bedrag.

Art. 7. — De bepalingen van deze wet gelden voor de retributies verschuldigd uit hoofde van door de openbare besturen verleende concessies welke het genot of de exploitatie van een landeigendom ten doel hebben.

Art. 8. — Deze wet is van toepassing niettegenstaande alle andersluidende bepalingen van de artikelen 3, 17, 18 en 19 van afdeling 3 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek. »

Art. 4.

Overgangsbepalingen.

De in deze wet vervatte regelen betreffende de pacht in het bijzonder, 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° van het recht van opzegging mag, niettegenstaande de inwerkingtreding van deze wet, gebruik maken hij die

Art. 3. — Chacune des parties peut demander la revision du fermage sur la base fixée à l'article 1^{er}.

La demande du bailleur en revision du fermage sur la base fixée à l'article 1^{er} n'a d'effet que pour les fermages venant à échéance après la date de la requête en conciliation.

Dans la mesure où ils dépassent le taux prévu à l'article 1^{er}, les fermages doivent être restitués au preneur, à sa demande. Cette restitution ne s'applique, toutefois, qu'aux fermages échus et payés des deux années qui précèdent la demande. L'action du preneur en répétition de ces sommes se prescrit après un an à compter du jour où il aura quitté le bien loué.

Art. 4. — Il sera procédé à une location de gré à gré au taux légal lorsque, à l'occasion de la mise en location d'un bien rural appartenant à l'Etat, à une province, à une commune ou à un établissement public, l'offre la plus élevée dépasse le fermage maximum prévu à l'article 1^{er}.

Si le fermage autorisé n'a pas encore été établi, la détermination de celui-ci est demandée par requête au juge de paix par l'administration ou l'établissement propriétaire du bien loué.

En prévision de l'éventualité prévue à l'alinéa 1^{er}, l'administration ou l'établissement intéressé fixe, à peine de nullité, dans le cahier des charges établi en vue de la location, les normes qui détermineront le choix du locataire.

Art. 5. — Si le bien n'était pas loué en 1939, ou s'il l'était à des conditions exceptionnelles ou avec des modalités différentes de celles du bail en cause, c'est la valeur locative normale qui servira de base.

Art. 6. — Lorsque le preneur demande la revision du fermage d'un bail en cours dont le taux dépasse le fermage maximum fixé à l'article 1^{er}, le bail n'est pas nul mais le fermage est ramené au montant fixé à l'article premier.

Art. 7. — Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux redevances dues du chef de concessions consenties par les pouvoirs publics et ayant pour objet la jouissance ou l'exploitation d'un bien rural.

Art. 8. — La présente loi est d'application nonobstant toutes dispositions contraires des articles 3, 17, 18 et 19 de la section 3 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil. »

Art. 4.

Dispositions transitoires.

Les règles nouvelles particulières aux baux à ferme contenues dans la présente loi sont applicables à tous les baux en cours ou en période de 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° l'entrée en vigueur de la présente loi ne fait pas obstacle à ce que celui qui a acquis un bien loué depuis

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

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

4° de op de dag van de inwerkingtreding van de wet lopende pachtovereenkomsten waarvan het tijdstip van ingebruikneming als pachter niet kan vastgesteld worden, worden beschouwd als pachtovereenkomsten die een derde pachtperiode ingaan op de door het plaatselijk gebruik vastgestelde datum vóór het vertrek van de pachter, volgend op de inwerkingtreding van de wet.

Het bewijs van het tijdstip van ingebruikneming als pachter kan door partijen geleverd worden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens;

5° artikel 6 is toepasselijk op de lopende pachtovereenkomsten, die betrekking hebben op gronden, die gezien hun ligging moeten worden beschouwd als bouwgronden of als voor industrieel gebruik bestemde gronden, mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst, of door de vrederechter als zodanig worden erkend.

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

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

4° les baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi et dont la date du début d'occupation à titre de preneur ne pourra être établie, seront considérés comme des baux commençant une troisième période de bail à la date, fixée par l'usage des lieux pour la sortie du preneur, qui suit l'entrée en vigueur de la loi.

La date du début d'occupation à titre de preneur pourra être établie par les parties par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris;

5° l'article 6 est applicable aux baux en cours concernant des terrains qui, par leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou comme terrains à destination industrielle, s'ils sont déclarés comme tels dans le bail ou reconnus comme tels par le juge de paix.