

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1984-1985

7 MAART 1985

WETSVOORSTEL

tot aanvulling en wijziging
van de pachtwetgeving

I. — AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER CORNET d'ELZIUS

Art. 21.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Het is beter de huidige tekst van artikel 32 van de wet te behouden. Die tekst is duidelijker en ontmoedigt de niet-geoorloofde onderverpachting doordat hij bepaalde termijnen stelt.

Art. 23.

Het eerste lid van de voorgestelde nieuwe tekst van artikel 34 van de wet weglaten.

VERANTWOORDING

De rest van het artikel is duidelijk genoeg.

II. — AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN DEN BOSSCHE

Art. 25.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt:

« Art 25. — In artikel 37, § 1, van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

Zie:

- 171 (1981-1982):
— Nr. 1: Wetsvoorstel.
— Nrs. 2 tot 32: Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1984-1985

7 MARS 1985

PROPOSITION DE LOI

complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme

I. — AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. CORNET d'ELZIUS

Art. 21.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Il y a lieu de maintenir le texte actuel de l'article 32 de la loi qui est plus explicite et décourage la sous-location non autorisée en fixant des délais.

Art. 23.

Supprimer le premier alinéa du nouveau texte proposé pour l'article 34 de la loi.

JUSTIFICATION

Le reste de l'article est suffisamment clair.

Ch. CORNET d'ELZIUS.

II. — AMENDEMENT
PRESENTE PAR M. VAN DEN BOSSCHE

Art. 25.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit:

« Art. 25. — L'article 37, § 1^{er} de la même loi est modifié comme suit:

Voir:

- 171 (1981-1982):
— N° 1: Proposition de loi.
— N°s 2 à 32: Amendements.

» 1) het 3^o wordt weggelaten;

» 2) in het 5^o worden de woorden « de vereiste beroepsbekwaamheid bezit » vervangen door de woorden « in één van de voorwaarden verkeert bepaald in artikel 9, derde lid, van deze wet »;

» 3) in de Nederlandse tekst van hetzelfde 5^o worden tussen de woorden « of » en « niet » de woorden « dat hij » ingevoegd. »

VERANTWOORDING

Hoewel uit de Nederlandse tekst van de wet zou kunnen afgeleid worden dat slechts één van beide voorwaarden is vereist, namelijk de beroepsbekwaamheid of de financiële middelen, is het nodig dat in hoofde van de kandidaat-landbouwer de beide voorwaarden tegelijkertijd aanwezig zijn. Dit blijkt trouwens uit de Franse tekst van de wet.

L. VAN DEN BOSSCHE.

» 1) le 3^o est supprimé;

» 2) au 5^o, les mots « n'a pas la capacité professionnelle requise » sont remplacés par les mots « ne remplit aucune des conditions prévues à l'article 9, troisième alinéa, de la présente loi »;

» 3) dans le texte néerlandais du même 5^o, les mots « dat hij » sont insérés entre le mot « of » et le mot « niet ». »

JUSTIFICATION

Bien que l'on puisse déduire du texte néerlandais de la loi que le cessionnaire ne doit remplir qu'une des deux conditions, à savoir posséder la capacité professionnelle requise ou bien disposer des moyens financiers nécessaires, il convient en fait qu'il satisfasse simultanément aux deux conditions, ainsi qu'il résulte d'ailleurs du texte français de la loi.

III. — AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN BELLE

Art. 22.

Het tweede lid van de voorgestelde nieuwe tekst van artikel 33 weglaten.

VERANTWOORDING

Het kan toch niet de bedoeling zijn om medezeggenschap te verlenen aan een persoon aan wie door de pachter t.o.v. de verpachter toezeggingen werden gedaan. De onderpachter heeft immers geen band met de eigenaar.

Art. 31.

1) A. — In hoofdorde:

« In fine » van het eerste lid van punt 1, de woorden « en hem op straffe van nietigheid, de onderhandse verkoopsovereenkomst of aankoopbelofte mededelen » weglaten.

VERANTWOORDING

Tegen het gemeenrecht in wordt hier een geschreven bewijs opgelegd. Dit bewijs zal door de partijen dikwijls zeer gebrekkig of onvolledig worden opgesteld, met als gevolg dat het voorlopig verkoopcontract t.o.v. de registratie al een definitieve verkoop (in voorlopige vorm) gaat betekenen.

Het recht op discretie voor de kandidaat-koper wordt achtergesteld op een verlangen naar informatie bij de pachter.

B. — In bijkomende orde;

In het 1^o, het woord « aankoopbelofte » vervangen door het woord « verkoopbelofte ».

2) Het 2^o weglaten.

VERANTWOORDING

Doel is het artikel 48, 2, van de huidige wet integraal te behouden.

Aan de pachter een termijn van beraad toekennen, zal aan verkoping een anti-climax bezorgen en de uitslag ongunstig beïnvloeden.

Daarenboven kunnen de verkoopskosten onvoorstelbaar hoog worden opgedreven, vermits bij recht van hoger bod vijf zittingen kunnen plaatshebben, waarvoor telkens publiciteit moet worden gemaakt: 1) een eerste zitting o.v.v. hoger bod; 2) een eventuele tweede zitting o.v.v. hoger bod; 3) zitdag omdat de pachter niet aanvaardt; 4) zitdag na hoger bod; 5) zitdag omdat de pachter niet aanvaardt...

III. — AMENDEMENTS PRESENTES PAR M. VAN BELLE

Art. 22.

Supprimer le deuxième alinéa du nouveau texte de l'article 33.

JUSTIFICATION

On ne peut permettre à une personne à laquelle le preneur a accordé certaines garanties à l'égard du bailleur d'avoir voix au chapitre. Le sous-locataire n'a en effet aucun lien avec le propriétaire.

Art. 31.

1) A. — En ordre principal:

Supprimer, « in fine » du premier alinéa du point 1, les mots « et lui communiquer, à peine de nullité, le compromis ou la promesse de vente ».

JUSTIFICATION

L'exigence d'une preuve écrite, qui est prévue en l'occurrence, est contraire au droit commun. Ce document sera souvent rédigé de façon imparfaite ou incomplète par les parties, de sorte que le contrat provisoire de vente constituera déjà une vente définitive (sous une forme provisoire) pour l'enregistrement.

Le désir d'information de preneur l'emporte sur le droit à la discrétion dont doit bénéficier le candidat acheteur.

B. — En ordre subsidiaire;

Au 1^o du texte néerlandais, remplacer le mot « aankoopbelofte » par le mot « verkoopbelofte ».

2) Supprimer le 2^o.

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à maintenir intégralement l'article 48, 2.

En effet, si l'on permet au preneur de tenir sa réponse en suspens, cela ne pourra être que préjudiciable à la montée des enchères et au résultat de la vente.

Par contre, les frais occasionnés par la vente peuvent atteindre des montants considérables, puisqu'en cas de surenchère, cinq séances — qui nécessitent chacune de la publicité — peuvent avoir lieu: une première en cas de surenchère, éventuellement une deuxième en cas de surenchère, une troisième si le preneur refuse, une quatrième après surenchère, une cinquième si le preneur refuse...

Om deze redenen wordt er te kort gedaan aan rechtmatige belangen van de verkopers, die minderjarigen of onbekwamen kunnen zijn, deelgenoten of schuldeisers, en aan een behoorlijk goederenverkeer met de daarbij aansluitende gezonde organisatie van het kredietwezen.

Het toekennen aan de pachter van een termijn tot beraad betekent een discriminatie voor andere gegadigden, die maar op voorhand overleg moeten plegen en berekeningen maken en die op de verkoping zelf moeten beslissen; daardoor wordt buiten voorkoop nog een optie tot aankoop toegekend als een premie voor gebrek aan vooruitzicht.

I. VAN BELLE.

Une telle situation ne peut que nuire aux intérêts légitimes du vendeur — qui peut être un mineur, un incapable, un associé ou un créancier — ainsi qu'à la bonne marche des transactions et des opérations de crédit qui les accompagnent.

Le délai de réflexion accordé au preneur est discriminatoire à l'égard des autres acheteurs, qui doivent avoir effectué préalablement les tractations et les calculs nécessaires pour pouvoir prendre une décision le jour de la vente; outre le droit de préemption, le preneur se voit donc gratifié d'une option sur la vente, qui représente en quelque sorte une prime pour son manque de prévoyance.

IV. — AMENDEMENT VOORGESTELD DOOR DE HEER BALDEWIJNS

Art. 29.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt:

« Art. 29. — Artikel 46, eerste lid, van dezelfde wet, wordt vervangen door de volgende bepaling:

» 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 opzegging met toepassing van het bepaalde in de artikelen 6, 2° en 4° en 7, 1°, 9°, 10° en 11°.

VERANTWOORDING

Zie Stuk nr. 156/1.

E. BALDEWIJNS.
L. VAN DEN BOSSCHE.

IV. — AMENDEMENT PRESENTE PAR M. BALDEWIJNS

Art. 29.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit:

« Art. 29. — L'article 46, premier alinéa de la même loi est remplacé par la disposition suivante:

» En plus de l'indemnité de sortie fixée à l'article précédent, une indemnité complémentaire à concurrence du dommage subi est due au preneur des biens ruraux dont le bail a pris fin à la suite d'un congé donné en application des articles 6, 2° et 4°, et 7, 1°, 9°, 10° et 11°.

JUSTIFICATION

Voir le Doc. n° 156/1.