

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1988

29 MAART 1988

WETSVOORSTEL

**houdende instelling van de
pachtbank, de pachtkamer,
en de exploitatie-eigendom**

(Ingediend door de heren Baldewijns,
Van den Bossche, Peuskens, Coppens
en Gesquiere)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

I. — Korte historiek

Eén van de belangrijkste problemen, zoniet het belangrijkste probleem, waarmede de land- en tuinbouwers te kampen hebben, is het probleem van de bedrijfszekerheid. Alhoewel de pachtwet in zijn huidige vorm, eventueel aangepast en verbeterd door het wetsvoorstel tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving (zie Stuk Kamer, n°. 171/40 van 17 mei 1985) dat de voorbije jaren door de Kamer van Volksvertegenwoordigers en de bevoegde Senaatscommissie werd behandeld, reeds heel wat heeft verbeterd aan de situatie van de zittende pachter, blijven er tal van problemen bestaan inzake de relatie pachter-verpachter die om een voor beide partijen bevredigende oplossing vragen. Daarenboven dient gesteld dat de gemeenschap, die het recht heeft te eisen dat de grond als primaire produktiefactor optimaal een gemeenschapsfunctie (economische, ecologische, sociale, enz ...) moet vervullen, eveneens als vragende partij optreedt bij het zoeken naar een afdoende regeling.

De idee is trouwens niet nieuw. Zij werd overgenomen uit een studie gepubliceerd in het Land-

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1988

29 MARS 1988

PROPOSITION DE LOI

**créant la banque foncière,
la chambre foncière
et l'exploitation de propriété**

(Déposée par MM. Baldewijns,
Van den Bossche, Peuskens, Coppens
et Gesquiere)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — Bref historique

L'un des problèmes les plus importants, sinon le plus important, auquel les agriculteurs et horticulteurs doivent faire face est le problème de la sécurité d'exploitation. Bien que dans sa forme actuelle, la loi sur le bail à ferme, éventuellement adaptée et améliorée par la proposition de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme (voir Doc. Chambre n° 171/40 du 17 mai 1985), qui a été examinée antérieurement par la Chambre des représentants et par la commission compétente du Sénat, ait déjà sensiblement amélioré la situation du fermier occupant, il subsiste pour ce qui est de la relation entre le preneur et le bailleur un certain nombre de problèmes qui exigent une solution satisfaisante pour les deux parties. En outre, il convient de souligner que la collectivité, qui a le droit d'exiger que la terre remplisse de manière optimale comme facteur primaire de production une fonction (économique, écologique, sociale, etc.) axée sur la collectivité, s'érige également en partie demanderesse dans la recherche d'une solution satisfaisante.

L'idée n'est d'ailleurs pas neuve. Elle a été reprise d'une étude publiée dans la Revue agricole n° 2 de

bouwtijdschrift n° 2 van maart-april 1977, blz. 283-303, « Elementen voor een hervorming van de grondstructuren in het landbouwbedrijf » van professor P. Delnoy, die als jurist verbonden is aan de rechtsfaculteit van Luik. Voor een meer uitgebreide studie verwijzen wij naar zijn proefschrift « Politique agricole des structures et régimes juridiques d'exploitation du facteur terre, Liège 1975 ».

De huidige pachtwet (4 november 1969) en het op 6 juni 1985 door de Kamer goedgekeurde wetsvoorstel tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving (zie dokument nr. 171/40 van 17 mei 1985) zullen nooit kunnen verhinderen dat een aantal misbruiken en scheefgetrokken relaties tussen pachter en eigenaar blijven bestaan.

De talrijke wetsvoorstellen die de voorbije jaren werden ingediend onderschrijven volkomen deze stellingname. De hieronder geciteerde wetsvoorstellen hebben immers echter slechts de regeling van één of meerdere deelproblemen van de globale problematiek voor ogen.

— Wetsvoorstel Gabriëls betreffende de ingebruikneming van de onbezette industriegronden voor de landbouw in het Brusselse Gewest, nr. 163/1 van 23 februari 1982;

— Wetsvoorstel Sondag-Van Nevel tot bevordering van de landbouw, ter bescherming van de gezinsbedrijven in de landbouw en ter begunstiging van de vestiging van jongeren, door het regelen van de overdadige samenvoeging van bebouwde gronden, nr. 72/1 van 29 januari 1982;

— Wetsvoorstel Remacle tot aanmoediging van pachtovereenkomsten van lange duur, nr. 279/1 van 12 mei 1982;

— Wetsvoorstel Moors tot aanvulling van de pachtwetgeving met fiscale voordelen, nr. 227/1 van 30 maart 1982;

— Wetsvoorstel le Hardÿ de Beaulieu tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de verhuring van gronden die aan landbouwers worden verhuurd, nr. 343/1 van 17 juni 1982;

— Wetsvoorstel le Hardÿ De Beaulieu tot aanpassing van de pachtprizen, nr. 509/1 van 20 januari 1983.

Het voorliggend voorstel heeft niet de pretentie tegemoet te komen aan de doelstellingen van alle hierboven geciteerde voorstellen. Het beoogt echter wel een regeling die zowel de pachter, de verpachter als de gemeenschap kan bevredigen.

Er wordt geopteerd om over te gaan tot een essentiële vernieuwing van de pachterrelatie.

II. — Probleemstelling

Ook vandaag nog maakt het markt- en prijsbeleid het bijna exclusieve element uit van het gemeenschappelijk landbouwbeleid. Nochtans is het duidelijk dat een degelijk structuurbeleid een aantal

mars-april 1977, pp. 283-303, « Eléments pour une réforme des structures foncières de l'exploitation agricole » du Professeur P. Delnoy, attaché en qualité de juriste à la faculté de droit de l'université de Liège. Pour une étude plus approfondie, on voudra bien se référer à sa thèse « Politique agricole des structures et régimes juridiques d'exploitation du facteur terre, Liège 1975 ».

La loi actuelle sur le bail à ferme (4 novembre 1969) et la proposition de loi complétant la législation sur le bail à ferme, adoptée le 6 juin 1985 par la Chambre (voir Doc. n° 171/40 du 17 mai 1985) ne pourront jamais empêcher la persistance d'un certain nombre d'abus et de rapports faussés entre le preneur et le propriétaire.

Les nombreuses propositions de loi déposées au cours des années écoulées confortent entièrement cette thèse. En effet, les propositions de loi citées ci-dessous visent uniquement à régler un ou plusieurs aspects de la problématique globale.

— La proposition de loi Gabriëls relative à l'affectation à l'agriculture des terrains industriels inoccupés de la Région bruxelloise (Doc. Chambre n° 163/1 du 23 février 1982);

— La proposition de loi Sondag-Van Nevel visant à promouvoir l'agriculture, à protéger les entreprises familiales dans l'agriculture et à favoriser l'établissement des jeunes, en réglementant l'accumulation excessive de terres en exploitation (Doc. Sénat n° 72/1 du 29 janvier 1982);

— La proposition de loi Remacle destinée à promouvoir des baux à long terme (Doc. Chambre n° 279/1 du 12 mai 1982);

— La proposition de loi Moors complétant la législation sur le bail à ferme par des avantages fiscaux (Doc. Chambre n° 227/1 du 30 mars 1982);

— La proposition de loi le Hardÿ de Beaulieu tendant à modifier la taxation des revenus des terrains donnés en location à des agriculteurs (Doc. Chambre n° 343/1 du 17 juin 1982);

— La proposition de loi le Hardÿ de Beaulieu adaptant les fermages en matière de baux à ferme (Doc. Chambre n° 509/1 du 20 janvier 1983).

La présente proposition n'a pas la prétention de réaliser les objectifs poursuivis par toutes les propositions citées ci-avant. Par contre, elle tend à dégager une solution susceptible de satisfaire à la fois le preneur, le bailleur et la collectivité.

Ses auteurs ont opté pour un renouvellement en profondeur de la relation entre le preneur et le bailleur.

II. — Enoncé du problème

Aujourd'hui encore, la politique du marché et des prix constitue l'élément quasi exclusif de la politique agricole commune. Pourtant, il est évident qu'une politique structurelle efficace serait de nature à

leemten die op het vlak van het inkomen en op het vlak van de bedrijfszekerheid nog bestaan, kan wegwerken. Inzake structuurbeleid is de factor grond wellicht de belangrijkste van allen; bovendien bepaalt hij het bestaan zelf van het bedrijf en in zeer ruime mate het functioneren ervan.

Als wij er blijven van uitgaan dat het landbouwbedrijf georganiseerd moet worden als een ware onderneming, dan moeten de produktiefactoren (waaronder de grond) volgens economische wetten samengebracht worden.

Er is ten eerste de bedrijfsleider, die verantwoordelijk is voor de te zijner beschikking gestelde produktiefactoren met het doel een behoorlijk inkomen te verschaffen aan hen die in de onderneming tewerkgesteld zijn en geïnvesteerd hebben.

De tweede partij zijn de eigenaars van het kapitaal waarvan velen de onderneming alleen nog maar zien als een middel om hun kapitaal te beleggen.

Ten slotte heeft de onderneming opgehouden uitsluitend een privé-zaak te zijn. Om vele redenen is de staatshuishouding, in functie van het algemeen belang, in steeds sterkere mate in de onderneming ingetreden. Het landbouwbedrijf als een onderneming organiseren betekent dus een entiteit opbouwen waarin de verschillende partijen hun eigen functies kunnen uitoefenen en waarbij de essentiële belangen van iedereen gevrijwaard worden.

1. Elementen voor een rationeel beheer van de grond

— Het is wenselijk dat de uitbater voldoende beslissingsmacht heeft over de verschillende produktiefactoren; daarom moet hij een zekere macht over de factor grond hebben.

— Aan de exploitant moeten voldoende rechten toegewezen worden opdat hij op termijn een minimum aan zekerheid zou hebben.

— De exploitant kan slechts over de grond beschikken indien hij de eigenaar ervan op een billijke manier vergoedt.

— De overheid moet, in het algemeen belang of indien gemeenschapsbelangen worden geschaad, regelend kunnen optreden inzake bodembebruik en de toewijzing van de grond.

2. Tekortkomingen aan de huidige wetgeving

De wetgever heeft bij de regeling van de landpacht het landbouwbedrijf op verre na niet als een entiteit beschouwd; hij beschouwt het altijd als iets dat uit percelen bestaat met in veel gevallen een verschillende relatie pachter-verpachter.

Men zal opwerpen dat de pachter in de meeste gevallen vrijwel een uitbatingstabiliteit per periode van negen jaar verworven heeft. Dat is juist voor

comblen un certain nombre de lacunes qui existent encore au niveau du revenu et de la sécurité d'exploitation. Pour ce qui est de la politique structurelle, le facteur terre est sans doute le plus important de tous; de surcroît, il conditionne l'existence même de l'exploitation et aussi son fonctionnement dans une très large mesure.

Si nous voulons nous en tenir à la règle que l'exploitation agricole doit être organisée comme une véritable entreprise, les facteurs de production (dont la terre) doivent être combinés selon les lois de l'économie.

Il y a tout d'abord le chef de l'exploitation, qui est responsable des facteurs de production mis à sa disposition dans l'intention de procurer un revenu décent aux personnes qui sont occupées et ont investi dans l'entreprise.

Les personnes intéressées en deuxième lieu sont les propriétaires du capital dont un bon nombre voient uniquement dans l'entreprise un moyen d'investir leur capital.

Enfin, l'entreprise a cessé d'être exclusivement une affaire privée. Pour de nombreuses raisons, l'économie politique a, en fonction de l'intérêt général, fait de plus en plus son apparition dans l'entreprise. Organiser l'exploitation agricole comme une entreprise signifie donc bâtir une entité dans laquelle ces différentes parties peuvent exercer leurs fonctions propres et où les intérêts essentiels de chacun sont préservés.

1. Eléments d'une gestion rationnelle de la terre

— Il est souhaitable que l'exploitant dispose d'un pouvoir de décision suffisant au sujet des différents facteurs de production; c'est la raison pour laquelle il doit avoir un certain pouvoir sur le facteur terre.

— L'exploitant doit avoir assez de droits pour pouvoir disposer à terme d'un minimum de sécurité.

— L'exploitant ne peut disposer de la terre que s'il rémunère son propriétaire de manière équitable.

— Les pouvoirs publics doivent, dans l'intérêt général ou si les intérêts de la collectivité sont lésés, pouvoir intervenir de manière normative en ce qui concerne l'utilisation du sol et l'affectation de la terre.

2. Lacunes de la législation actuelle

En réglant le problème du fermage, le législateur n'a nullement considéré l'exploitation agricole comme une entité; il continue au contraire à la considérer comme se composant de parcelles qui, dans de nombreux cas, sont régies par une relation différente entre le preneur et le bailleur.

On objectera que dans la plupart des cas, le preneur a quasi une stabilité d'exploitation par période de neuf ans. C'est exact pour chaque parcelle prise

elk perceel afzonderlijk, niet voor het geheel van het bedrijf. De pachter kan geen plannen van negen jaar maken voor het geheel van zijn onderneming, omdat elke perceel in pacht wordt genomen op een ogenblik dat niet noodzakelijk samenvalt met de verpachting van andere percelen.

In dit verband dient tevens gesteld dat aan het probleem van de opzegging voor eigen exploitatie geen oplossing werd gegeven, zodat willekeurige uitzettingen onmogelijk worden en de gewenste bedrijfszekerheid van de zittende pachter gewaarborgd is.

Ten slotte dient gesteld dat bij verkoop van het geheel of een gedeelte van de gronden van de pachter deze in veel gevallen niet in staat is om zijn recht van voorkoop uit te oefenen zodat de landerijen kunnen gekocht worden door landbouwers die niet aarzelen om de pachter ervan, die in dit geval als concurrent beschouwd wordt, uit te zetten.

De zekerheid om, in het kader van een rationele bedrijfsuitbating, langdurig over de gronden (als entiteit) te kunnen beschikken, is dus geenszins voorhanden.

De pachter heeft evenmin de zekerheid om over de materialiteit van de factor grond te beschikken.

De uitbater-pachter, die verplicht is de produktiviteit van de factor grond met onderhouds- of herstellingswerken op peil te houden (art. 1754 van het Burgerlijk Wetboek) neemt deel aan het behoud van het patrimonium en dient dus tegelijk zijn bedrijf, de eigenaar en de nationale economie.

Exploitation-eigendom

Maar het gebeurt dat er nutteloze uitgaven moeten gedaan worden voor de onderhouds- of herstellingswerken, wanneer zij betrekking hebben op de bestanddelen van de factor grond, in het bijzonder op de ingebouwde elementen, die niet meer aan de huidige produktienormen voldoen. De verplichting die op de exploitant-pachter weegt, speelt in dat geval tegelijk tegen hem en tegen het algemeen belang. Dit alles komt voort uit het feit dat de wetgever meer bekommerd is om het behoud van het patrimonium van de eigenaar dan om de rol van dit patrimonium in het kader van de landbouwbedrijfsvoering. Deze problematiek komt vooral tot uiting wanneer het gaat over grote herstellingswerken aan gebouwen of bij noodzakelijke nieuwe investeringen.

Bij verpachte hoeven ontstaan gemakkelijk conflicten over het onderhoud en de herstellingen die voor rekening zijn van de verpachter. De kosten hiervoor zijn zo zwaar geworden dat de huidige pachtprizen ontoereikend zijn om aan de eigenaar toe te laten om deze herstellingen uit te voeren. Hoeven geraken hierdoor in verval, zowel de woningen als de bedrijfsgebouwen. Anderzijds heeft de pachter te weinig zekerheid omtrent de recuperatie

séparément, mais non pour l'ensemble de l'exploitation. Le preneur ne peut établir de projets de neuf ans pour l'ensemble de son entreprise, étant donné que chaque parcelle est prise à ferme à une date qui ne coïncide pas nécessairement avec l'affermage d'autres parcelles.

À ce propos, il est également à noter que le problème de la résiliation pour cause d'exploitation propre n'a pas été résolu, de sorte que les expulsions arbitraires deviennent impossibles et que la sécurité d'exploitation souhaitée par le fermier occupant est garantie.

Enfin, il convient de signaler qu'en cas de vente de tout ou partie des terres du preneur, celui-ci n'est souvent pas en mesure d'exercer son droit de préemption, de sorte que les terres peuvent être achetées par des agriculteurs qui n'hésitent pas à expulser le preneur, qui est considéré comme un concurrent dans ce cas.

Le preneur n'a donc nullement la certitude de pouvoir disposer pendant longtemps des terres (comme entité) dans le cadre d'une exploitation rationnelle de l'entreprise.

Le preneur n'a pas davantage la certitude de pouvoir disposer de la matérialité du facteur terre.

L'exploitant-preneur, qui est obligé de maintenir le niveau de productivité du facteur terre en effectuant les travaux d'entretien ou de réparation (art. 1754 du Code civil) contribue à la conservation du patrimoine et sert donc à la fois les intérêts de son exploitation, du propriétaire et de l'économie nationale.

Exploitation-propriété

Mais il arrive que des dépenses inutiles doivent être faites pour les travaux d'entretien ou de réparation, lorsqu'elles portent sur les éléments du facteur terre, et en particulier sur les éléments incorporés, qui ne satisfont plus aux normes de production actuelles. Dans ce cas, l'obligation qui pèse sur l'exploitant-preneur se retourne à la fois contre lui et contre l'intérêt général. Tout cela résulte du fait que le législateur se soucie davantage de la conservation du patrimoine du propriétaire que du rôle que ce patrimoine doit remplir dans le cadre de la gestion de l'exploitation agricole. Ce problème se pose surtout lorsqu'il s'agit de travaux de réparation importants ayant trait à des bâtiments ou de nouveaux investissements qu'il est nécessaire de réaliser.

En relation avec les fermes données à bail, des conflits surgissent facilement quant à l'entretien et aux réparations à prendre en charge par le bailleur. Leur coût est devenu à ce point onéreux que les fermages actuels ne sont plus suffisants pour permettre au propriétaire d'effectuer ces réparations. De ce fait, les fermes tombent en ruine, et cela vaut aussi bien pour les habitations que pour les bâtiments réservés à l'exploitation. Par ailleurs, le preneur n'a

van door hem zelf uitgevoerde werken bij het einde van de pacht.

Wat het aanpassen en het optrekken van nieuwe (noodzakelijke) gebouwen betreft, is de pachter grotendeels afhankelijk van de goede wil van de eigenaar, die moeilijk een geschreven toestemming geeft. Het gevolg daarvan is dan weinig verantwoorde economische uitbatingen en onaangepaste woningen. (zie de peilingsenquête 1982-1983 van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, naar de kwaliteit van de woningen in het Vlaamse Gewest). Anderzijds moeten wij toegeven dat de pacht prijzen, zoals zij nu tot stand komen, met hun wettelijke beperking, niet van aard zijn om beleggingen in hoeven en gronden aantrekkelijk te maken. De pachtwet biedt hier ook geen bevredigende oplossing. Eveneens in dit verband dient de aandacht gevestigd op een aantal praktijken zoals drempelvergoeding (chapeau, zullegeld) die vooral de jonge pachtovernemers wurgen.

Het al dan niet bestaan van die aanvangskosten en vooral het duister karakter ervan vervalsen in grote mate het concurrentievermogen tussen de bedrijven onderling maar vooral verhinderen ze aan de pachter om een precies beeld te krijgen van zijn ware productiekosten. Zo weet de pachter niet of hij het drempelgeld al dan niet moet afschrijven. Hij zal het misschien kunnen verhalen op zijn opvolger, en in dat geval moet hij niet afschrijven; hij zal het daarentegen niet kunnen verhalen indien hij een geldige opzegging krijgt van de verhuurder en in dat geval moet hij het wel afschrijven.

Hoe kan hij in die voorwaarden nauwkeurig zijn produktiekosten berekenen ?

Tot nog toe heeft de wetgever niets doeltreffends gedaan om dit element van de produktiekosten uit te schakelen. Zolang hij aan een door eigen belang geschreven persoon de zorg laat om over de beschikking van de gronden te beslissen, laat hij hem ook de mogelijkheid om de uitoefening van zijn macht te gelde te maken. Dat is thans het geval voor de eigenaar die zijn huurder vrij kan kiezen, dit is ook zeer dikwijls het geval van de huurder die anderen zijn plaats kan laten innemen en dus zijn vertrek kan te gelde maken.

— Tegen een aantal andere praktijken staat de pachtwet eveneens machteloos. Uit bepaalde overwegingen laten eigenaars gronden, vrij van pachter, braak liggen. Hierdoor worden deze gronden onttrokken aan hun bestemming, schaden daardoor de landbouw en de gemeenschap en zijn daarenboven niet zelden een bron van onkruidverspreiding.

— Een andere praktijk die de laatste tijd veld wint is het gratis laten gebruiken van de grond, met al dan niet betaling van bepaalde sommen in

pas assez de garanties de pouvoir récupérer à la fin du bail les frais qu'il aurait engagés lui-même dans les travaux.

En ce qui concerne l'aménagement des bâtiments et l'érection de nouveaux bâtiments (nécessaires), le preneur est en grande partie tributaire de la bonne volonté du propriétaire, dont il est difficile d'obtenir l'accord écrit. Cela a comme conséquence que l'on se trouve en présence d'exploitations économiques peu justifiées et d'habitations inadaptées (voir le sondage effectué en 1982-1983 par l'Institut national du logement sur la qualité des logements dans la Région flamande). Par ailleurs, il faut reconnaître que les loyers, tels qu'ils sont calculés actuellement et avec les restrictions légales auxquelles ils sont soumis, ne sont pas de nature à rendre attrayants les investissements dans les fermes et les terres. La loi sur le bail à ferme n'offre pas non plus de solution satisfaisante à cet égard. Dans le même ordre d'idées, il y a lieu d'attirer l'attention sur un certain nombre de pratiques telles que le pas de porte et le coup de chapeau qui étrangent surtout les jeunes cessionnaires de bail.

L'existence éventuelle de ces frais d'établissement et surtout leur caractère occulte faussent dans une grande mesure les conditions de concurrence entre les entreprises mais elles empêchent surtout le preneur de se faire une idée exacte de ses frais de production réels. C'est ainsi que le preneur ignore s'il doit ou non amortir le pas de porte. Il pourra peut-être le récupérer sur son successeur, auquel cas il ne devra pas l'amortir; par contre, il ne pourra pas le récupérer s'il obtient un congé valable du bailleur, auquel cas il devra amortir ce pas de porte.

Comment pourrait-il dans ces conditions calculer avec précision ses frais de production ?

Jusqu'à présent, le législateur n'a pris aucune initiative efficace pour exclure cet élément des frais de production. Aussi longtemps qu'il laissera à une personne guidée par ses intérêts propres le soin de décider de la manière de disposer des terres, il lui laisse aussi la possibilité de monnayer l'exercice de son pouvoir. Tel est actuellement le cas du propriétaire qui peut choisir librement son locataire, c'est aussi très fréquemment le cas du locataire qui peut céder sa place à d'autres et monnayer ainsi son départ.

— La loi sur le bail à ferme est tout aussi impuissante vis-à-vis d'un certain nombre d'autres pratiques. Pour certaines raisons, des propriétaires laissent des terres en jachère sans les donner à bail. De ce fait, ces terres sont soustraites à leur destination, elles portent préjudice à l'agriculture et à la collectivité et en outre, il n'est pas rare qu'elles soient à l'origine de la propagation des mauvaises herbes.

Une autre pratique qui gagne du terrain ces derniers temps est l'utilisation gratuite de la terre, moyennant paiement éventuel de certaines sommes en

't zwart. Hier wordt de grond wel niet onttrokken aan de landbouw of aan zijn bestemming, maar de gebruiker mist de noodzakelijke bedrijfszekerheid.

— De werkelijk te betalen pachtprizen (in 't zwart, grondlasten, verzekeringspremies en dergelijke) zijn moeilijk te achterhalen en werken concurrentievervalsend.

— Niet zelden werken ook openbare besturen mee aan het vervalsen van de pachtwetgeving (onderverpachting, seizoenpachten en dergelijke).

— Er bestaat nog altijd een verschil in berekening van de uitzetvergoeding ingevolge opzeg voor eigen gebruik en voor andere wettelijke vormen van opzeg. Voor de zittende pachter is iedere vorm van opzeg nochtans even ingrijpend.

— Verpachten van gronden is hoe dan ook onderhevig aan de wet van vraag en aanbod. Het verpachten gebeurt niet in functie van de belangen van de pachter, noch van de gemeenschap. Dit heeft niet zelden structuurbederf voor gevolg van de bedrijven door een willekeurige verpachting aan de sterkste bidders.

— In gebieden waar ruilverkaveling heeft plaats gehad en waar de gemeenschap grote investeringen heeft gedaan om de bedrijfsstructuur te verbeteren worden deze inspanningen aldus sterk gehypothekerd.

— De pachtwet ontzegt aan de eigenaar een normale vergoeding voor zijn kapitaal-grondinbreng.

Men kan echter aannemen dat de eigenaar kan aanvaarden om aan de uitbater de zekerheden toe te kennen die deze nodig heeft, indien hij een billijke tegenprestatie zou krijgen voor deze toegeving.

Een overeenkomst moet dus gezocht worden in een systeem waarvan de klemtoon moet gelegd worden op het principe dat de landbouwgrond voor de eigenaar een beleggingsmiddel vormt en voor de uitbater een werkinstrument. Dit betekent evenwel dat de eigenaar de zekerheid moet krijgen om een normaal inkomen uit de grond te halen.

3) Uit wat voorafgaat blijkt dat de huidige pachtwet de geschetste problemen niet aankan. Zelfs het in 1985 door de Kamer gestemde voorstel tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving, — en ongeacht de noodzaak ervan —, lost die problemen niet op.

De afzonderlijke voorstellen inzake braakliggende gronden en tot beperking van de bedrijfsuitbreiding zijn slechts deeloplossingen, waarvan de toepassing weer extra administratieve voorzieningen vraagt.

Derhalve beoogt dit voorstel een totaal nieuwe aanpak die aan de landbouw de nodige juridische middelen ter beschikking stelt om aan een versnelde

noir. Dans le cas présent, la terre n'est en fait pas soustraite à l'agriculture ou à sa destination, mais l'utilisateur est privé de la sécurité d'exploitation dont il a besoin.

— Il est malaisé de connaître les fermages pratiqués réellement (parties payées en noir, charges foncières, primes d'assurance, etc.), ce qui fausse les conditions de concurrence.

— Il n'est pas rare que les administrations publiques contribuent également à déformer la législation sur le bail à ferme (sous-location, location saisonnière, etc.).

— Il existe toujours une différence de calcul entre l'indemnité d'expulsion attribuée à la suite d'un congé pour usage propre et le cas d'indemnités accordées pour d'autres formes légales de congé. Pour le fermier occupant, toute forme de congé a cependant des conséquences aussi lourdes.

— L'affermage de terres est de toute façon sujet à la loi de l'offre et de la demande. L'affermage ne se fait pas en fonction des intérêts du preneur ni de la collectivité. Il n'est par rare que cette pratique soit à l'origine de la détérioration structurelle des exploitations du fait que celles-ci sont données arbitrairement à bail au plus offrant.

— Dans les zones où le remembrement a eu lieu et où la collectivité a réalisé des investissements importants pour améliorer la structure de l'exploitation, ces efforts sont considérablement hypothéqués par de tels agissements.

— La loi sur le bail à ferme prive le propriétaire de la rémunération normale de son apport en capital et en terre.

On peut toutefois admettre que le propriétaire puisse accepter d'accorder à l'exploitant les garanties dont il a besoin, à condition d'obtenir une contrepartie équitable pour cette concession.

Il faut donc se mettre d'accord sur un système axé sur le principe que les terres agricoles constituent un moyen de placement pour le propriétaire et un instrument de travail pour l'exploitant. Cela implique toutefois que le propriétaire doit avoir l'assurance de pouvoir tirer un revenu normal de la terre.

3) Il ressort de ce qui précède que la loi actuelle sur le bail à ferme ne permet pas de résoudre les problèmes évoqués. Même la proposition complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme, qui a été adoptée par la Chambre en 1985 et qui répond à une nécessité, ne résout pas ces problèmes.

Les propositions séparées relatives aux terres en jachère et visant à limiter l'extension de l'exploitation n'offrent que des solutions partielles, dont la mise en œuvre exige à nouveau des mesures administratives supplémentaires.

C'est la raison pour laquelle la présente proposition est basée sur une approche totalement neuve qui entend mettre à la disposition de l'agriculture les

evolutie en aan nieuwe noden inzake rationele bedrijfsuitbating tegemoet te kunnen komen.

III. — Doelstellingen

De uitgangspunten van het voorstel kunnen, binnen het kader van een structuurbeleid, als volgt samengevat worden :

- 1) Het verwezenlijken van bedrijfszekerheid voor de exploitant voor het geheel van zijn loopbaan;
- 2) De realisatie van een billijke vergoeding voor de eigenaar van de kapitaalinbreng;
- 3) Het verruimen van de exploitatievrijheid van de pachter via het systeem van exploitatie-eigendom;
- 4) De uitschakeling van misbruiken zoals drempegeld, onderverpachting, ongeoorloofde pacht prijzen, ongeoorloofde uitzetting voor eigen gebruik, het laten braak liggen van cultuurgronden, gratis gebruik van de grond, structuurbederf door willekeurige verpachting;
- 5) Het scheppen van klare situaties voor pachtverlaters en pachtovernemers;
- 6) De oprichting van een geëigend juridisch apparaat dat de geschillen inzake landpacht beslecht;
- 7) De beveiliging van de belangen van de gemeenschap inzake optimale exploitatie van de landbouwgronden onder meer door de bestendiging van de baten van ruilverkaveling en door het scheppen van mogelijkheden tot permanente kavelruil.

IV. — Middelen

1. De pachtbank

Het centrale punt van het voorstel is de oprichting van een openbaar orgaan dat een sleutelpositie zou innemen tussen de grondeigenaars en de exploitanten. Wij hebben er de naam « pachtbank » aan gegeven. Het inhoudelijke van het begrip pachtbank is niet nieuw. De idee werd zoals reeds eerder vermeld, overgenomen uit een studie van professor P. Delnoy.

In het stadium van de exploitatie worden de te exploiteren landbouwgronden verzameld door de pachtbank die terzake overeenkomsten zou afsluiten met de eigenaars. Hierdoor wordt aan de eigenaars een billijke pacht prijs verzekerd en aan de pachtbank de macht gegeven om de grond te beheren. De pachtbank is gelast met de verdeling van de gronden onder de uitbaters, op basis van de door de Koning vastgestelde criteria zoals o.m. de bedrijfsligging en -structuur, de bedrijfsgrootte, de geschiktheid voor bepaalde produktierichtingen, de bekwaamheid van de pachter, e.d. De verdeling zou gebeuren door mid-

moyens juridiques nécessaires pour pouvoir tenir compte de l'accélération de l'évolution et des besoins nouveaux en ce qui concerne l'exploitation rationnelle de l'entreprise.

III. — Objectifs

Dans le cadre d'une politique structurelle, les points de départ de la proposition peuvent se résumer comme suit :

- 1) La réalisation de la sécurité d'exploitation pour l'exploitant pour toute sa carrière;
- 2) L'octroi au propriétaire d'une rémunération équitable de son apport en capital;
- 3) L'extension de la liberté d'exploitation du preneur grâce au système de l'exploitation-propriété;
- 4) L'élimination d'abus tels que le pas de porte, la sous-location, les fermages excessifs, l'expulsion illicite pour usage propre, le fait de laisser en jachère des terres de culture, l'utilisation gratuite de la terre, la détérioration structurelle due à l'affermage arbitraire;
- 5) La création de situations claires pour les cédants et les cessionnaires du bail;
- 6) La création d'un appareil juridique adéquat permettant de trancher les litiges en matière de fermage;
- 7) La défense des intérêts de la collectivité pour ce qui est de l'exploitation optimale des terres agricoles, notamment par la stabilisation des avantages du remembrement et par la création de possibilités d'échanges permanents de parcelles.

IV. — Moyens

1. La banque foncière

L'objectif central de la proposition est la création d'un organe public qui occuperait une position clef entre les propriétaires fonciers et les exploitants. Nous l'avons dénommé « banque foncière ». Le contenu de la notion de banque foncière n'est pas nouveau. Comme il a déjà été signalé précédemment, l'idée a été reprise d'une étude du professeur P. Delnoy.

Au stade de l'exploitation, les terres agricoles à exploiter seraient rassemblées par la banque foncière qui concluerait dans ce secteur des contrats avec les propriétaires. Cela aurait pour effet d'assurer aux propriétaires un loyer équitable et de donner à la banque foncière le pouvoir de gérer les terres. La banque foncière est chargée de la répartition des terres entre les exploitants, sur la base des critères fixés par le Roi, tels que notamment l'emplacement et la structure de l'exploitation, son importance, son adéquation à certaines branches de la production, les capacités du preneur, etc. La répartition se ferait

del van overeenkomsten waardoor de uitbaters de mogelijkheid zouden krijgen om aan een rationele bedrijfsuitbating te doen en waardoor aan de pachtbank een vorm van toezicht op het bedrijf en de uitbating zou gegeven worden.

De pachtbank zou dus het beheer van de landbouwgronden van de eigenaars overnemen. Deze zou tevens zorgen voor de verdeling ervan onder de uitbaters die voldaan hebben aan de voorwaarden inzake toegang tot het beroep, volgens de daartoe vastgestelde toewijzingscriteria en derwijze dat de structuur en de rentabiliteit van hun onderneming zou verhogen. Het spreekt vanzelf dat het opstellen van de toewijzingscriteria en de toepassing ervan delicate aangelegenheden zijn. Hetzelfde geldt voor de samenstelling en het beheer van de pachtbank die de regeling zal moeten toepassen.

Al de beslissingen van de pachtbank worden genomen door een pachtraad die bestaat uit een gelijk aantal vertegenwoordigers van eigenaars en pachters en drie ambtenaren waarvan één als voorzitter optreedt.

De pachtbanken zouden provinciaal geïnstalleerd worden met dien verstande dat de logistieke steun zou verzekerd worden door de Nationale Landmaatschappij die tevens het secretariaat van de provinciaal gestructureerde pachtbanken zou waarnemen. De taken van de pachtbank kunnen als volgt samengevat worden :

- de inventarisatie of de opname in de pachtbank van de landbouwgronden die vrij zijn of vrij komen (dus ook van de braakliggende gronden);
- de toewijzing van deze gronden aan die bedrijven die er het meest aanspraak op maken en volgens een procedure door de wet bepaald;
- het beheren van deze gronden met dien verstande dat alle handelingen tussen verpachter en pachter via de pachtbank verlopen;
- het opstellen van een gebruikskadaster na verloop van de overgangsperiode;
- het ruilen van pachtgronden in functie van de verbetering van de bedrijfsstructuur;
- het beheer over het stelsel van de exploitatie-eigendom zoals hierna nader wordt toegelicht.

Vanzelfsprekend zal de werking van de pachtbank waarbij alle landbouwgronden zouden betrokken zijn slechts geleidelijk kunnen tot stand komen. In het wetsvoorstel wordt derhalve geopteerd voor verschillende fasen :

- op basis van vrijwilligheid, op vraag van de eigenaar;
- de verpachte landbouwgronden, eigendom van openbare besturen;
- de gronden gelegen in ruilverkavelingsgebieden waarvan het onderzoek afgesloten werd;
- de braakliggende gronden;
- bij het vrijkomen van landbouwgronden.

sur la base de contrats permettant aux occupants d'exploiter rationnellement l'entreprise et conférant à la banque foncière une espèce de droit de contrôle sur l'entreprise et son exploitation.

La banque foncière reprendrait donc la gestion des terres agricoles des propriétaires. Elle veillerait également à répartir ces terres entre les exploitants ayant satisfait aux conditions d'accès à la profession, compte tenu des critères d'attribution définis dans cette optique, ce qui renforcerait la structure et la rentabilité de leur entreprise. Il va de soi que la fixation des critères d'attribution et leur application constituent des matières délicates. Il en est de même de la composition et de la gestion de la banque foncière qui devra appliquer le système.

Toutes les décisions de la banque foncière sont prises par un conseil foncier composé d'un nombre égal de représentants des propriétaires et des preneurs ainsi que de trois fonctionnaires, dont l'un assumerait la présidence.

Les banques foncières seraient installées par province, étant entendu que l'appui logistique serait assuré par la Société nationale terrienne, qui assumerait également le secrétariat des banques foncières structurées au niveau provincial. Les tâches de la banque foncière peuvent être résumées comme suit :

- l'établissement de l'inventaire ou l'intégration à la banque foncière des terres agricoles inoccupées ou sur le point de l'être (donc aussi des terres en jachère);
- l'attribution de ces terres aux exploitations qui les revendiquent le plus, selon une procédure définie par la loi;
- la gestion de ces terres, étant entendu que tous les actes qui intéressent le bailleur et le preneur sont pris en charge par la banque foncière;
- l'établissement d'un cadastre d'utilisation à l'expiration de la période de transition;
- l'échange de terres affermées en fonction de l'amélioration de la structure de l'exploitation;
- la gestion du système de l'exploitation-propriété, tel qu'il est commenté ci-après.

Il va de soi que ce système de la banque foncière englobant toutes les terres agricoles ne pourra être mis en place que graduellement. C'est pourquoi la proposition de loi prévoit plusieurs phases :

- sur une base volontaire, à la demande du propriétaire;
- les terres agricoles affermées, appartenant aux administrations publiques;
- les terres situées dans les zones de remembrement dont l'examen est terminé;
- les terres en jachère;
- lors de la libération de terres agricoles.

Op deze manier gesteld moet het materieel mogelijk zijn om op termijn alle landbouwgronden bij de pachtbank te betrekken.

De voordelen van het pachtbanksysteem liggen voor de hand.

Aangezien alle vrijkomende gronden moeten worden aangegeven is het probleem van de braakliggende gronden meteen van de baan. De pachtbank zal die gronden toewijzen zoals andere gronden, zonder dat de eigenaar, met ontstentenis van gegronde redenen, zich daartegen zal kunnen verzetten.

Ook het zogenaamde « gratis » gebruik zal op termijn wegvallen. Bij het ontbreken van een schriftelijk pachtcontract valt de grond immers onder de bevoegdheid van de pachtbank. De maatregelen voorgesteld in het wetsvoorstel Sondag-Van Nevel beogen de ontwikkeling van de bedrijfsgrootte onder controle te houden, zullen overbodig worden wat de verpachte gronden aangaat. De pachtbank zal die immers toewijzen volgens bepaalde normen die onder meer betrekking hebben op bedrijfsgrootte en bedrijfsstructuur.

Daar er geen rechtstreekse onderhandelingen meer zullen zijn tussen verpachter en pachter of tussen de pachter en zijn opvolger gaat ook het misbruik van de drempelvergoeding, dat voor de jonge boeren moordend is, wegvallen. De huidige en wellicht ook de volgende pachtwet(ten) kunnen het misbruik niet uitroeien.

Dat kan pas als er geen rechtstreekse onderhandelingen meer zijn tussen verpachter en pachter.

Ook de bepaling van de pachtprijs zal geen moeilijkheden meer opleveren. Evenmin zal er nog sprake zijn van het betalen van grondlasten of verzekeringspremie. De pacht wordt gewoon betaald aan de pachtbank die deze overmaakt aan de eigenaar.

Daarbij is het niet noodzakelijk dat de verpachter dezelfde som ontvangt als de pachter betaalt. Het is mogelijk dat de overheid op de één of andere wijze zou tussenkomen om het stelsel aan te moedigen en het aantrekkelijk te maken voor de verpachter (zie bijvoorbeeld het voorstel Cooreman in het *Tijdschrift voor Agrarisch Recht*, n° 2, 1983, blz. 73 en volgende « Hoe de gronden voor het familiaal landbouwbedrijf financieren? Pacht en andere mogelijkheden »).

Ten slotte kan via de voorgestelde pachtbank een oplossing worden gevonden voor het probleem van de verpachte gebouwen en door de pachter gedane investeringen, namelijk door het invoeren van de exploitatie-eigendom. Zonder de pachtbank is het stelsel van de exploitatie-eigendom ook al aantrekkelijk, maar in combinatie ermee wordt het een sluitend geheel.

2. De exploitatie-eigendom

In de huidige pachtwet en evenmin in de voorstellen tot aanpassing ervan wordt er een oplossing gegeven aan de problemen die betrekking hebben

Dans ces conditions, il doit être matériellement possible d'incorporer à terme toutes les terres agricoles à la banque foncière.

Les avantages du système de la banque foncière sont évidents.

Comme toutes les terres devenant disponibles devront être déclarées, le problème des terres en jachère sera automatiquement résolu. La banque foncière attribuera ces terres comme d'autres terres, sans que le propriétaire puisse s'y opposer en l'absence de motifs fondés.

L'utilisation « gratuite » disparaîtra également à terme. En l'absence d'un bail à ferme écrit, la terre relèvera en effet de la compétence de la banque foncière. Les mesures proposées dans la proposition de loi Sondag-Van Nevel, qui vise à contrôler l'extension de la taille de l'exploitation, deviendront superflues pour ce qui est des terres affermées. La banque foncière les attribuera en effet selon certaines normes qui concernent notamment la taille de l'exploitation et sa structure.

Comme il n'y aura plus de négociations directes entre le bailleur et le preneur ou entre le preneur et son successeur, on verra également disparaître l'abus du pas de porte, qui est meurtrier pour les jeunes fermiers. La loi actuelle et sans doute aussi les lois à venir sur le bail à ferme ne parvient (parviennent) pas à extirper cet abus.

Cela ne sera possible que lorsqu'il n'y aura plus de négociations directes entre le bailleur et le preneur.

La fixation du loyer ne posera pas non plus de problèmes. Il ne sera plus question de payer des charges foncières ou une prime d'assurance. Le loyer sera tout simplement payé à la banque foncière qui le versera au propriétaire.

A cet égard, il n'est pas nécessaire que le bailleur reçoive la même somme que celle payée par le preneur. Il se peut en effet que les pouvoirs publics interviennent d'une façon ou d'une autre pour encourager le système et le rendre attrayant pour le bailleur (voir par exemple la proposition Cooreman dans *Het Tijdschrift voor Agrarisch Recht*, n° 2, 1983, p. 73 et suivants « Hoe de gronden voor het familiaal landbouwbedrijf financieren? Pacht en andere mogelijkheden »).

Enfin, la banque foncière proposée permet d'apporter une solution au problème des bâtiments donnés à bail et des investissements réalisés par le preneur et ce, en instaurant l'exploitation-propriété. Même sans la banque foncière, ce système est déjà attrayant en soi, mais en combinaison avec elle, il se transforme en un ensemble cohérent.

2. L'exploitation-propriété

Ni la législation actuelle sur le bail à ferme ni les propositions adaptant cette législation ne donnent de solution aux problèmes relatifs aux bâtiments

op verpachte gebouwen (woonhuis en bedrijfsgebouwen) of noodzakelijke nieuwe investeringen op en aan pachtgronden. Rekening houdende met de hoge kostprijs voor het uitvoeren van onderhouds- en aanpassingswerken kan of wil de eigenaar deze werken niet zelf uitvoeren zodat heel wat verpachte hofsteden zouden verkrotten indien de pachter niet met eigen middelen zou ingrijpen. Wij spreken dan nog niet van het aanpassen van de gebouwen aan de moderne bedrijfsvoering en het moderne wooncomfort.

Dit geeft aanleiding tot de gekende toestanden : de eigenaar is niet bereid, wat tot op zekere hoogte begrijpelijk is, en de pachter schrikt er voor terug grote kosten te doen aan gebouwen die niet van hem zijn.

Er moet dus een regeling gevonden worden waarbij de pachter de zekerheid heeft dat hem, bij het beëindigen van de pacht, de gedane kosten integraal (verminderd met de afschrijvingen) worden terugbetaald. Deze regeling maakt het voorwerp uit van het stelsel van de exploitatie-eigendom. Het stelsel houdt in dat de pachter, met toestemming van de pachtbank, zelf kan overgaan tot de uitvoering van herstellingen, aanpassingen, nieuwbouw, grondverbeteringswerken, enz., zonder dat de toestemming van de eigenaar wordt vereist en met de zekerheid dat de door hem gedane investeringen kunnen gerecupereerd worden.

Deze regeling veronderstelt dat bij de aanvang van de pacht (kan ook in de loop van de pacht) een omstandige plaatsbeschrijving moet worden opgemaakt. Wenst de pachter investeringen te doen en wil hij de zekerheid deze op het einde van de pacht te kunnen recupereren, dan heeft hij hiervoor een vergunning nodig van de pachtbank.

De pachtbank zal aan de hand van de voorgelegde plannen, de bestaande bedrijfsstructuur en dergelijke, oordelen of de investeringen kaderen in het globale bedrijfsvoeringsplan of dienstig zijn voor de verbetering van het wooncomfort.

Bij het einde van de pacht wordt opnieuw een plaatsbeschrijving opgemaakt waarbij, rekening houdend met de kostprijs van de uitgevoerde werken, de door de pachter ingebrachte waardevermeerdering kan bepaald worden.

Deze door de pachter ingebrachte waardevermeerdering wordt de exploitatie-eigendom genoemd. Het bedrag daarvan kan hij steeds verhalen op zijn opvolger. De Koning stelt de nadere regels vast waarmee de pachtbank rekening dient te houden bij de waarde-bepaling van exploitatie-eigendom.

Het systeem houdt een aantal voordelen in, zowel voor de pachter als de verpachter. De pachter heeft de zekerheid dat de gedane investeringen kunnen gerecupereerd worden bij de pachtbeëindiging. Hij is niet langer afhankelijk van de toestemming van de eigenaar voor de uitvoering van noodzakelijk

affirmés (maison d'habitation et bâtiments d'exploitation) ou aux nouveaux investissements à réaliser dans le cadre des terres affermées. Compte tenu du coût élevé de l'exécution des travaux d'entretien et d'aménagement, le propriétaire ne peut pas ou ne veut pas effectuer ces travaux lui-même, de sorte que de nombreuses fermes louées tomberaient en ruine si le preneur n'intervenait pas en puisant dans ses fonds propres. Et nous passons sous silence l'aménagement des bâtiments en fonction de la gestion moderne de l'entreprise et du confort moderne du logement.

On se trouve ici en présence d'une situation bien connue : le propriétaire n'est pas disposé à faire d'importantes dépenses, ce qui se comprend dans une certaine mesure, tandis que le preneur hésite à faire de telles dépenses pour des bâtiments qui ne lui appartiennent pas.

Il faut donc trouver une solution grâce à laquelle le preneur aura l'assurance qu'à l'expiration du bail, les frais exposés lui seront remboursés intégralement (déduction faite des amortissements). Cette solution fait l'objet du système de l'exploitation-propriété. Ce système implique que le preneur, avec l'accord de la banque foncière, puisse procéder lui-même à la réalisation des réparations et d'aménagements, à l'érection de nouveaux bâtiments et à des travaux d'aménagement du sol, etc., sans que l'accord du propriétaire soit requis et avec la certitude qu'il pourra récupérer les investissements qu'il aura réalisés.

Cette solution implique l'établissement d'un état des lieux détaillé au début du bail (ou en cours de bail). Si le preneur souhaite faire des investissements et avoir la certitude de pouvoir les récupérer à la fin du bail, il doit obtenir à cet effet une autorisation de la banque foncière.

En se basant sur les plans soumis, la structure existante de l'entreprise, etc., la banque foncière jugera si les investissements cadrent dans le plan global de gestion de l'entreprise ou permettent d'améliorer le confort du logement.

A l'expiration du bail, il est à nouveau dressé un état des lieux qui, compte tenu du coût des travaux effectués, permet de déterminer l'accroissement de valeur apporté par le preneur.

Cet accroissement de valeur apporté par le preneur s'appelle l'exploitation-propriété. Il peut toujours en récupérer le montant sur son successeur. Le Roi fixe les modalités dont la banque foncière doit tenir compte dans la détermination de la valeur de l'exploitation-propriété.

Ce système présente un certain nombre d'avantages, tant pour le preneur que pour le bailleur. Le preneur a la certitude que les investissements réalisés pourront être récupérés à l'expiration du bail. Il n'est plus tributaire de l'accord du propriétaire pour exécuter les travaux d'amélioration jugés

geachte verbeteringswerken in functie van een beter wooncomfort en van een moderne bedrijfsvoering. Weliswaar dient hij een zekere vorm van toezicht te aanvaarden maar dan alleen ter voorkoming van misbruiken.

Ook voor de verpachter zijn er ontegensprekelijk voordelen verbonden aan het systeem die kunnen opwegen tegen mogelijke bezwaren die zouden kunnen aangevoerd worden wegens het ontnemen van een aantal van de eigendomsprerogatieven. Het pachtgoed vervalt niet en zal zelfs met de nieuwste ontwikkelingen mede evolueren. De eigenaar hoeft geen investeringen te doen en toch blijft zijn bezit in goede staat van onderhoud en blijft het aangepast aan zijn bestemming.

3. *Pachtkamer*

Om alle geschillen in verband met pacht, pachtbank en exploitatie-eigendom te regelen, wordt een bijzondere pachtrechtbank of pachtkamer opgericht.

Per gewestelijk kanton zou een pachtkamer opgericht worden.

De pachtkamer bestaat uit een gelijk aantal vertegenwoordigers van pachters en verpachters en wordt voorgezeten door de vrederechter. De pachtkamer doet uitspraak in eerste en laatste aanleg over alle geschillen in verband met beslissingen van de pachtbank. Voor de geschillen in verband met de verpachting van landbouwgronden doet zij in eerste aanleg uitspraak over alle vorderingen.

De oprichting van een bijzondere rechtbank lijkt ons, rekening houdend met de eigenheid van de materie, ten volle verantwoord.

V. **Bijzondere bepalingen**

Om te beletten dat ecologisch waardevolle, braakliggende gronden, hun natuurwetenschappelijke waarde zouden verliezen, kan de pachtbank beslissen de betreffende gronden niet toe te wijzen.

Zij kan bovendien gebruiksbepalingen aan ecologische waardevolle gronden opleggen en daartoe beheersovereenkomsten afsluiten met de pachter, de eigenaar of erkende milieuorganisaties.

Het opleggen van gebruiksbepalingen en het afsluiten van beheersovereenkomsten kan gepaard gaan met de betaling van een vergoeding voor een eventuele minopbrengst en voor geleverde prestaties.

Wat betreft de opzegging voor eigen gebruik wordt in grote mate verwezen naar de huidige pachtwet met dien verstande evenwel dat degene in wiens

nécessaires pour jouir d'un meilleur confort de logement et pour gérer l'exploitation de manière moderne. Certes, il devra accepter une certaine forme de contrôle mais uniquement pour éviter les abus.

Pour le bailleur également, ce système présente indéniablement des avantages qui contrebalancent les objections éventuelles que le bailleur pourrait émettre parce qu'on le prive d'un certain nombre des prérogatives inhérentes à la propriété. Le bien loué ne tombera pas en ruine et évoluera même en fonction des innovations les plus récentes. Le bien restera en bon état d'entretien et restera adapté à sa destination, sans que le propriétaire doive faire d'investissements.

3. *La chambre foncière*

Pour trancher tous les litiges relatifs au bail à ferme, à la banque foncière et à l'exploitation-propiété, il est créé un tribunal foncier particulier appelé chambre foncière.

Le but est de créer une chambre foncière par canton régional.

La chambre foncière se compose d'un nombre égal de représentants des preneurs et des bailleurs et est présidée par le juge de paix. Elle statue en première et en dernière instance sur tous les litiges relatifs à des décisions prises par la banque foncière. Pour ce qui est des litiges relatifs à l'affermage de terres agricoles, elle statue en première instance sur toutes les réclamations.

La création d'un tribunal spécial nous paraît entièrement justifiée, compte tenu de la spécificité de la matière.

V. **Dispositions particulières**

Pour empêcher que des terres en jachère ayant une certaine valeur du point de vue écologique ne perdent cette valeur intéressante pour les sciences naturelles, la banque foncière peut décider de ne pas attribuer les terres en question.

En outre, elle peut imposer des restrictions quant à l'utilisation de pareilles terres et conclure à cet effet des contrats de gestion avec le preneur, le propriétaire ou les organisations reconnues de défense de l'environnement.

L'imposition des restrictions en matière d'utilisation et la conclusion de contrats de gestion peuvent aller de pair avec le paiement d'une indemnité destinée à compenser une perte éventuelle de rapport et à rémunérer les prestations fournies.

En ce qui concerne le congé pour usage propre, il convient de se référer dans une large mesure à la législation actuelle sur le bail à ferme, étant

voordeel de opzegging gebeurt aan zeer stringente voorwaarden (art. 38) moet voldoen.

Bovendien onderzoekt de pachtbank of de nieuwe exploitant, rekening houdend met de gehanteerde toewijzingsnormen, de voorkeur geniet boven de zittende pachter. Alle opzeggingen van verpachter en pachter worden via de pachtbank gedaan.

Omwille van hoger geciteerde redenen wordt de uitvoerende macht belast met het vaststellen van de pacht prijzen die onder het nieuwe regime zouden vallen. Vooralsnog wordt gedacht aan een verdubbeling van de huidige wettelijk vastgestelde pacht prijzen.

Daarenboven kan een organiek reglement worden uitgewerkt tot toekenning van pachtsubsidies.

VI. Besluit

De nieuwe begrippen « pachtbank » en « exploitatie-eigendom » zullen ongetwijfeld als revolutionair overkomen. Dit belet niet dat het instrument in de ons omringende landen reeds jaren, en zonder veel moeilijkheden functioneert. Ten gronde zijn zij dit niet omdat de wezenlijke doelstellingen ook al aan de basis lagen van de huidige pachtwet. Wij geven er ons rekenschap van dat wij vrij ernstige wijzigingen aan de pachtwet voorstellen. Maar het is duidelijk dat de veranderingen in de landbouw nog veel ernstiger zijn. Het kan normaal lijken dat de wetgeving slechts van op afstand en met een zekere vertraging de nieuwe ontwikkelingen volgt, maar ze mag zeker geen rem zijn voor een normale ontwikkeling van onze landbouw.

De nieuwe maatregelen zijn noodzakelijk om die doeleinden te bereiken die wij als essentieel beschouwen.

COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

TITEL I

Algemene bepalingen

Artikel 1

Dit artikel omschrijft de basisdoelstellingen van het wetsvoorstel, zoals in de algemene toelichting aangegeven.

Art. 2

De definitie van landbouwgrond is ruim opgevat. Daarmee wordt aangegeven dat het de bedoeling

toutefois entendu que la personne au profit de laquelle le congé est donné doit satisfaire à des conditions très rigoureuses (art. 38).

De plus, la banque foncière examine si le nouvel exploitant mérite la préférence par rapport au fermier occupant, compte tenu des normes d'attribution retenues. Les congés du bailleur et du preneur sont tous donnés par l'intermédiaire de la banque foncière.

Pour les raisons citées ci-avant, le pouvoir exécutif est chargé de fixer les loyers qui tomberaient sous le nouveau régime. Nous envisageons pour l'instant de doubler les loyers actuels fixés par la loi.

En outre, un règlement organique pourra être élaboré en vue de subventions d'affermage.

VI. Conclusion

Les nouvelles notions de « banque foncière » et d'« exploitation-propriété » paraîtront incontestablement révolutionnaires. Il n'empêche que cet instrument fonctionne depuis des années déjà sans beaucoup de difficultés dans les pays voisins. En fait, ces notions ne sont pas révolutionnaires, étant donné que les objectifs essentiels qui les sous-tendent se trouvaient déjà à la base de la législation actuelle sur le bail à ferme. Nous nous rendons compte que nous proposons d'apporter des modifications assez sérieuses à cette loi. Mais il est clair que les changements que connaît le secteur agricole sont encore beaucoup plus sérieux. Il peut paraître normal que la législation suive les développements les plus récents à distance et avec un certain retard, mais elle ne peut en aucun cas faire obstacle au développement normal de ce secteur.

Les nouvelles mesures proposées sont nécessaires pour réaliser ces objectifs que nous considérons comme essentiels.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

TITRE I

Dispositions générales

Article 1^{er}

Cet article définit les objectifs fondamentaux de la proposition de loi, comme il est indiqué dans les développements.

Art. 2

La définition de la terre agricole est conçue de manière assez large. Elle indique que le but est de

is om het bestaande landbouwareaal maximaal te vrijwaren.

Bij het vrijkomen van landbouwgrond wordt erover gewaakt dat de bevoorrechte pachtverdracht niet verhinderd wordt.

TITEL II

Bevoegdheden van de pachtbank

HOOFDSTUK I

De toewijzingsbevoegdheid van landbouwgronden

Art. 3

Dit artikel regelt de eerste fase van de procedure : het aanschrijven van de kandidaten. Binnen een bepaalde straal worden alle land- en/of tuinbouwers opgeroepen. Voor volledige entiteiten wordt een ruimere publiciteit gevoerd, waarbij speciale aandacht besteed wordt aan kandidaten die een volledige entiteit wensen over te nemen. Deze personen krijgen, indien ze zich als dusdanig in een specifiek register laten opnemen, eveneens een oproep.

De oproepingsstraal kan vergroot worden, maar niet verkleind. Het is dus niet mogelijk bepaalde personen op die manier uit te sluiten.

Art. 4

Dit artikel regelt de tweede fase, namelijk de effectieve kandidaatstelling.

Art. 5

De beoordeling van de kandidaturen gebeurt op basis van een gedetailleerde doorlichting van de betrokken bedrijven. Daarvoor wordt een toewijzingsdossier opgesteld.

Art. 6

De toewijzing gebeurt op basis van objectieve normen. Als referentie kunnen de bestaande normen genomen worden die door bepaalde provinciale landbouwkamers uitgewerkt werden. Deze normen waren ernstig maar worden onder andere door de overdrachtmogelijkheden uitgehold.

préserver au maximum la superficie agricole existante.

Lors de la libération de terres agricoles, il est veillé à ce que la cession privilégiée du bail ne soit pas empêchée.

TITRE II

Compétences de la banque foncière

CHAPITRE I

La compétence d'attribution de terres agricoles

Art. 3

Cet article règle la première phase de la procédure, à savoir la convocation des candidats par lettre. Tous les agriculteurs et/ou horticulteurs sont convoqués dans un rayon déterminé. Pour des entités entières, il est fait une plus large publicité, une attention toute particulière étant consacrée aux candidats qui souhaitent reprendre une entité entière. Ces personnes reçoivent également une convocation, si elles se font inscrire en tant que telles dans un registre spécifique.

Le rayon de convocation peut être agrandi mais non réduit. Il n'est donc pas possible d'exclure certaines personnes de cette manière.

Art. 4

Cet article règle la deuxième phase, à savoir la présentation effective des candidatures.

Art. 5

Les candidatures sont appréciées sur la base d'une analyse détaillée des exploitations concernées. Un dossier d'attribution est établi à cet effet.

Art. 6

L'attribution se fait sur la base de normes objectives. Il est possible de retenir comme référence les normes existantes qui ont été élaborées par certaines chambres agricoles provinciales. Ces normes étaient sérieuses mais ont été vidées de leur substance notamment en raison des possibilités de cession.

Art. 7, 8 en 9

Het voorstel wil de objectieve toewijzing volledig garanderen. Daarom is het inzagerecht en de inspraak optimaal uitgewerkt.

Art. 10

De beslissing mag niet te lang op zich laten wachten, maar de tien dagen waarbinnen nog geen beslissing mag vallen moeten een gefundeerde beslissing toelaten. Het voorstel verplicht de pachtkamer niet op iedere opmerking te antwoorden. Het ontbreken van een antwoord op een belangrijke opmerking zal de wettelijkheid van de beslissing, in de lijn van de bestaande rechtspraak, echter wel aantasten.

Art. 11 en 12

Deze artikelen voeren strenge sancties in die een abnormaal verloop van de toewijzing moeten verhinderen.

HOOFDSTUK II

De beheersfunctie

Art. 13

In dit artikel wordt de basisbevoegdheid van de pachtbank aangegeven. Globaal kan gezegd worden dat de pachtbank een tussenpersoon wordt tussen pachter en verpachter.

Art. 14

De functie van tussenpersoon wordt gedetailleerd geregeld, waarbij bovendien steeds aandacht geschonken wordt aan de « verdedigings »-mogelijkheid van de andere partij. Toch mag dit geen aanleiding tot immobilisme geven, vandaar de gestelde termijnen.

HOOFDSTUK III

De exploitatie-eigendom

Dit hoofdstuk is een essentiële aanvulling op de toewijzingsbevoegdheid van de pachtbank en wijzigt op een belangrijke wijze de pachtverhouding.

Art. 7, 8 et 9

La proposition entend garantir entièrement l'attribution objective. C'est la raison pour laquelle le droit de regard et la participation sont assurés de manière optimale.

Art. 10

La décision ne doit pas se faire attendre trop longtemps, mais le délai de dix jours dans lequel aucune décision ne peut intervenir doit permettre de prendre une décision fondée. La proposition n'oblige pas la chambre foncière à répondre à chaque observation. Toutefois, l'absence de réponse à une observation importante affectera la légalité de la décision, dans la ligne de la jurisprudence existante.

Art. 11 et 12

Ces articles instaurent des sanctions sévères destinées à empêcher que l'attribution ne se déroule anormalement.

CHAPITRE II

La fonction de gestion

Art. 13

Cet article définit les compétences de base de la banque foncière. Globalement, on peut dire que la banque foncière remplit le rôle d'intermédiaire entre le preneur et le bailleur.

Art. 14

La fonction d'intermédiaire est réglée de manière détaillée, une attention toute particulière étant en outre toujours consacrée à la possibilité de défense de l'autre partie. Néanmoins, cette procédure ne peut déboucher sur l'immobilisme, ce qui explique la fixation de délais.

CHAPITRE III

L'exploitation-propriété

Ce chapitre constitue un complément essentiel à la compétence d'attribution de la banque foncière et modifie sensiblement la relation entre le bailleur et le preneur.

Deze wijziging, die financieel eerder nadelig kan lijken voor de pachter, wordt verantwoord door de daar tegenoverstaande grotere bedrijfszekerheid, de vrije investeringskeuze en de objectieve toewijzingsregels.

Art. 16

Nieuw is de raming van de gebruikswaarde die de reële economische waarde van het goed vertegenwoordigt. Het is immers de bedoeling de reële evolutie te meten en niet de evolutie op basis van vaste afschrijvingspercentages.

Art. 17

De exploitatie-eigendom is principieel een keuze van de pachter. Hij wordt er niet toe gedwongen. Het kan hem echter door de pachtbank wel geweigerd worden, de opmerking van de verpachter in acht genomen.

Art. 18 en 19

Eenmaal de exploitatie-eigendom toegestemd heeft de pachter een grotere vrijheid (de werken moeten dienstig zijn, niet noodzakelijk), maar ook grotere plichten. De herstellingsplicht kan immers naar de pachter toegeschoven worden.

Art. 20

Deze bepaling is de tegenhanger van artikel 16

Art. 21

De pachter die werken uitvoerde wordt vergoed, niet door de eigenaar (tenzij deze zelf het goed gaat gebruiken), maar wel door de volgende pachter die het goed gebruikt.

Art. 22, 23 en 24

Dit alles heeft zijn gevolgen voor de verkoop en het kadastraal inkomen. Uiteindelijk zal de exploitatie-eigendom een grotere toename van het in eigendom nemen van de bedrijfsgebouwen en het woonhuis tot gevolg hebben, een tendens die zich nu reeds aftekent en als positief kan beschouwd worden omdat juist daar de verhouding tussen opbrengst en onderhoud sterk verstoord is.

Cette modification, qui peut paraître plutôt préjudiciable au preneur sur le plan financier, trouve sa justification dans la sécurité accrue d'exploitation, le libre choix en matière d'investissement et les règles objectives d'attribution.

Art. 16

L'estimation de la valeur d'utilisation qui représente la valeur économique réelle du bien constitue une nouveauté. Le but poursuivi est en effet d'évaluer l'évolution réelle et non l'évolution en fonction de taux fixes d'amortissement.

Art. 17

L'exploitation-propriété est en principe laissée au libre choix du preneur. Il n'y est pas contraint. Elle peut cependant lui être refusée par la banque foncière, à la suite d'une observaion formulée par le bailleur.

Art. 18 et 19

Une fois l'exploitation-propriété approuvée, le preneur jouit d'une plus grande liberté (les travaux doivent être utiles mais non nécessaires), mais il doit également faire face à de plus grandes obligations. L'obligation de réparation peut en effet lui être imposée.

Art. 20

Cette disposition est le pendant de l'article 16.

Art. 21

Le preneur qui a exécuté des travaux est indemnisé, non par le propriétaire (sauf si celui-ci utilise lui-même le bien), mais par le preneur suivant qui utilise le bien.

Art. 22,23 et 24

Tout cela a ses répercussions sur la vente et le revenu cadastral. En définitive, l'exploitation-propriété entraînera une appropriation plus accentuée des bâtiments d'exploitation et de la maison d'habitation. Il s'agit là d'une tendance qui se dessine déjà actuellement et qui peut être considérée comme positive, étant donné que c'est précisément sur ce point que la relation entre le rapport et l'entretien est fortement perturbée.

HOOFDSTUK IV

Toewijzing van braakliggende landbouwgronden

Art. 25

Mits de gebruikelijke restricties moet dit hoofdstuk iedere potentiële landbouwgrond ook voor de landbouw beschikbaar maken.

Art. 26

Enerzijds voert dit artikel een voorafgaandelijke controle in (braakliggend en landbouwgrond), maar anderzijds verhindert het « ontsnappingsroutes ».

Art. 27, 28 en 29

De eigenaar wordt gehoord en de pachtbank beslist al dan niet tot toewijzing.

HOOFDSTUK V

Permanente verdeling van landbouwgronden

Art. 30

In plaats van de ruilverkaveling voert dit artikel een verkaveling van het gebruik in, waarbij de bedrijven gerespecteerd worden, integendeel zelfs, waarbij hun structuur verbeterd wordt.

HOOFDSTUK VI

Gebruiksbeperkingen

Art. 31

De pachtbank wil geen afbreuk doen aan de noodzakelijke bescherming van de ecologische waardevolle gebieden. Voor de eventuele min-opbrengst wordt een vergoeding voorzien.

Bovendien wordt de mogelijkheid open gelaten bepaalde gebieden niet toe te wijzen en de milieuorganisaties bij het beheer te betrekken.

CHAPITRE IV

Attribution des terres agricoles en jachère

Art. 25

Moyennant les restrictions usuelles, ce chapitre doit permettre de rendre toute terre agricole potentielle également disponible pour l'agriculture.

Art. 26

D'une part, cet article instaure un contrôle préalable (terre en jachère et terre agricole), mais d'autre part il fait obstacle aux « routes d'évasion ».

Art. 27, 28 en 29

Le propriétaire est entendu et la banque foncière décide de procéder ou non à l'attribution.

CHAPITRE V

Répartition permanente des terres agricoles

Art. 30

Au lieu du remembrement, cet article instaure un lotissement de l'utilisation, qui respecte les exploitations et qui améliore même leur structure.

CHAPITRE VI

Les restrictions en matière d'utilisation

Art. 31

La banque foncière n'entend pas mettre en péril la protection nécessaire des zones ayant une valeur écologique. Une indemnité est prévue pour la perte éventuelle de rapport.

En outre, la possibilité est prévue de ne pas attribuer certaines zones et d'associer les organisations de défense de l'environnement à la gestion.

HOOFDSTUK VII

Het gebruikskadaster

Art. 32 en 33

Deze artikelen moeten in de vorm van een gebruikskadaster, waarvan het embryo bij de N.L.M. reeds aanwezig is, de noodzakelijke basisdocumentatie voor de pachtbank verschaffen.

TITEL III

Toepassingsgebied

Art. 34

Dit artikel regelt het algemeen toepassingsgebied van het voorstel.

Door het gehanteerde procédé komt de landbouwgrond geleidelijk aan onder de bevoegdheid van de pachtbank die de kans krijgt zich te organiseren.

Art. 35

Deze geleidelijkheid wordt niet voorzien voor gronden van de openbare besturen die verpacht worden en voor bepaalde gronden uit ruilverkavelingsoperaties waar de inspraakprocedure nog niet afgesloten is.

Art. 36

Dit artikel is het sanctioneringsmechanisme dat de werking van de pachtbank moet verzekeren. Het systeem van de pachtbank kan niet werkzaam worden indien pachtoverdracht en onderpacht mogelijk zouden zijn. Bij overtredingen en eventuele schadegevallen wordt de verpachter, gezien zijn feitelijk overwicht bij het sluiten van de overeenkomst, verantwoordelijk gesteld.

Art. 37

Ook de vrijwillige toetreding is mogelijk.

TITEL IV

De pachttijd

Art. 38, 39 en 40

Met uitzondering van de ruil en opzegging met het oog op herschikking van bedrijven (in het voorstel

CHAPITRE VII

Le cadastre d'utilisation

Art. 32 en 33

Ces articles doivent fournir la documentation de base nécessaire à la banque foncière sous la forme d'un cadastre d'utilisation, dont un embryon existe déjà à la F.N.L.

TITRE III

Champ d'application

Art. 34

Cet article règle le champ d'application général de la proposition.

Grâce au procédé utilisé, la terre agricole passe progressivement sous le pouvoir de la banque foncière qui a la possibilité de s'organiser.

Art. 35

Cette progressivité n'est pas prévue pour les terres des administrations publiques qui sont données à bail et pour certaines terres ayant fait l'objet d'opérations de remembrement pour lesquelles la procédure de concertation n'est pas encore terminée.

Art. 36

Cet article prévoit le mécanisme de sanction destiné à assurer le bon fonctionnement de la banque foncière. Le système de cette banque ne peut devenir opérationnel si la cession de bail et la sous-location étaient possibles. En cas d'infractions et de dommages éventuels, c'est le bailleur qui sera tenu pour responsable, eu égard à sa prépondérance de fait lors de la conclusion du bail.

Art. 37

L'adhésion volontaire est également possible.

TITRE IV

La durée du bail

Art. 38, 39 et 40

A l'exception de l'échange et de la résiliation en vue de la restructuration d'exploitations (prévus à

opgenomen onder artikel 30), worden de opzeggingsredenen van ons voorstel tot wijziging van de pachtwetgeving (cfr. wetsvoorstel n° 156, zitting 1981-1982, n° 1 van de heer Baldewijns c.s.) overgenomen. Telkens wordt wel gespecificeerd wie de opzegging kan geven.

Wat de opzegging voor eigen gebruik betreft, is deze bovendien enkel mogelijk indien de opzegger ook op basis van toewijzingsnormen voorrang geniet.

Art. 41

De procedure wordt gespecificeerd.

TITEL V

De pachtprijs

Art. 42

Een aanpassing van de pachtprijs (bijvoorbeeld een verdubbeling) wordt voorzien.

Art. 43

Deze verhoging kan, geheel of gedeeltelijk, voor bepaalde groepen of in het algemeen via subsidies opgevangen worden.

Art. 44

De keuze van het Landbouwinvesteringsfonds (L.I.F.) wordt ingegeven door het feit dat door de werking van de pachtbank de noodzaak om pachtgronden te kopen, waarvoor het L.I.F. rentesubsidies geeft, zal afnemen.

TITEL VI

Het juridisch regime

Art. 45

Dit artikel moet iedere twijfel over de toepasselijke rechtsregel oplossen. De pachtwet is van toepassing bij gebreke van bepalingen in dit voorstel of het pachtreglement.

Art. 46

De pachtkamer is bij uitsluiting de beroepsinstantie tegenover beslissingen van de pachtbank. Tegen

l'article 30 de la proposition), les motifs de résiliation sont repris de notre proposition visant à modifier la législation sur le bail à ferme (cf. proposition n° 156, session 1981-1982, n° 1 de M. Baldewijns et consorts). Toutefois, il est spécifié dans chaque cas qui peut donner le congé.

En ce qui concerne le congé pour usage propre, celui-ci n'est possible que si la personne qui le donne bénéficie également de la priorité sur la base de normes d'attribution.

Art. 41

La procédure est spécifiée.

TITRE V

Le prix du bail

Art. 42

Une adaptation du prix du bail (par exemple un doublement) est prévue.

Art. 43

Cette majoration peut être compensée, en tout ou en partie, pour certaines catégories ou d'une manière générale par le biais de subventions.

Art. 44

Le choix du Fonds d'investissements agricoles (F.I.A.) est inspiré par le fait que par suite des activités de la banque foncière, la nécessité d'acquérir des terres de fermage, pour lesquelles le F.I.A. accorde des subventions d'intérêt, diminuera.

TITRE VI

Le régime juridique

Art. 45

Cet article est destiné à lever tout doute quant à la règle juridique applicable. C'est la loi sur le bail à ferme qui s'applique en l'absence de dispositions réglant ce problème dans la présente proposition ou dans le règlement du bail.

Art. 46

La chambre foncière est l'instance exclusive auprès de laquelle il est possible d'interjeter appel des

de beslissing van de pachtkamer is enkel cassatieberoep mogelijk.

TITEL VII

Samenstelling en werking van de pachtraad

Art. 47

De pachtraad is het beslissend orgaan, waarvan de vergaderfrequentie door haarzelf geregeld wordt.

Art. 48

De pachtraad is paritair samengesteld en omvat tevens een aantal ambtenaren.

TITEL VIII

De pachtkamer

Art. 52, 53 en 54

Een paritaire pachtkamer wordt ingesteld die een « aanvulling » is van het vredegerecht. De pachtkamer is ook bevoegd in de pachtzaken, maar dan enkel in eerste aanleg.

Bovendien werkt het beroep tegen beslissingen van de pachtbank in principe schorsend.

E. BALDEWIJNS

décisions de la banque foncière. La décision de cette chambre peut uniquement faire l'objet d'un pourvoi en cassation.

TITRE VII

Composition et fonctionnement du conseil foncier

Art. 47

Le conseil foncier est l'organe de décisions, qui règle lui-même la fréquence à laquelle il se réunit.

Art. 48

Le conseil foncier est composé paritairement et comprend également un certain nombre de fonctionnaires.

TITRE VIII

La chambre foncière

Art. 52, 53 et 54

Il est institué une chambre foncière paritaire qui constitue un « complément » de la justice de paix. La chambre foncière est également compétente pour les affaires de bail, mais uniquement en première instance.

De plus, l'appel interjeté contre les décisions de la banque foncière a en principe un effet suspensif.

WETSVOORSTEL

TITEL I

Algemene bepalingen

Artikel 1

Per provincie wordt een pachtbank opgericht, die als doelstelling heeft een rationeel gebruik van de landbouwgrond, de bevordering van de rendabiliteit van de familiale landbouwbedrijven door structuurverbeteringen, een verhoging van de duurzaamheid van de effecten van deze structuurverbeteringen, een maximaal behoud van de potentiële landbouwgrond, en een adequate regeling en voorkoming van spanningen in de verhouding tussen pachter en verpachter.

Art. 2

Voor de toepassing van deze wet wordt onder de volgende begrippen verstaan :

Landbouwgrond : iedere land- of tuinbouwgrond, als dusdanig in een plan van aanleg aangeduid, iedere andere grond, niet als dusdanig op een plan van aanleg aangeduid, die voor land- of tuinbouwgebruik geschikt is en de als land- of tuinbouwgrond gebruikte grond. Eveneens als landbouwgrond worden beschouwd de bijhorende gebouwen.

Oproepingsstraal : de afstand in vogelvlucht tussen het te verpachten perceel of het dichtst-bijzijnde perceel wanneer de verpachting verschillende percelen betreft, en de bedrijfszetel van de mogelijke kandidaat.

Kandidatenregister : de chronologische lijst van personen die zich bij aangetekende brief voor een perceel of een groep percelen kandidaat gesteld hebben;

Braakliggende grond : iedere grond die voor geen enkele economische, culturele of sociale functie effectief gebruikt wordt;

Plan van aanleg : ieder bestemmingsplan krachtens de wetgeving op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening aangenomen;

De Minister : de Minister of Staatssecretaris bevoegd voor het landbouwbeleid;

Vrijkomen van landbouwgrond : het in aanmerking komen voor een nieuwe pacht van een landbouwgrond, onverminderd de rechten van de afstammelingen of aangenomen kinderen van de pachter of die van zijn echtgenoot.

PROPOSITION DE LOI

TITRE I^{er}

Dispositions générales

Article 1^{er}

Il est institué par province une banque foncière qui a comme objectifs l'utilisation rationnelle des terres agricoles, la promotion de la rentabilité des exploitations agricoles familiales par des améliorations structurelles, l'accroissement du caractère durable des effets de ces améliorations, la conservation maximale des terres agricoles potentielles et un règlement et une prévention adéquats des tensions dans les rapports entre le preneur et le bailleur.

Art. 2

Pour l'application de la présente loi, les notions suivantes doivent s'entendre comme suit :

Terre agricole : toute terre agricole ou horticole, désignée comme telle dans un plan de secteur, toute autre terre, non désignée comme telle dans un plan de secteur, convenant pour un usage agricole ou horticole et la terre utilisée comme terre agricole ou horticole. Les dépendances sont également considérées comme terre agricole.

Rayon de convocation : la distance à vol d'oiseau entre la parcelle à affermer ou la parcelle la plus proche, lorsque l'affermage porte sur plusieurs parcelles, et le siège d'exploitation du candidat potentiel.

Registre des candidats : la liste chronologique des personnes qui ont posé leur candidature par lettre recommandée pour une parcelle ou un groupe de parcelles.

Terre en jachère : toute terre qui n'est effectivement utilisée à aucune fin économique, culturelle ou sociale.

Plan de secteur : tout plan d'affectation approuvé en vertu de la législation sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire.

Le Ministre : le Ministre ou Secrétaire d'Etat compétent pour la politique agricole.

Libération de terre agricole : la libération d'une terre agricole pour un nouveau bail, sans préjudice des droits des descendants ou enfants adoptifs du preneur ou de ceux de son conjoint.

TITEL II

Bevoegdheden van de pachtbank

HOOFDSTUK I

De toewijzingsbevoegdheid van landbouwgronden

Art. 3

§ 1. Bij het vrijkomen van één of meer percelen landbouwgrond, worden de land- of tuinbouwers, waarvan de bedrijfszetel binnen de oproepingsstraal gelegen is, daarvan op de hoogte gebracht.

§ 2. Deze kennisgeving gebeurt door een aangetekende brief en bevat de aard van de pachtgoederen, de ligging, de oppervlakte, de pacht prijs en de datum van mogelijke ingebruikneming evenals de eventuele structuurbevorderende uitsplitsingsmogelijkheden van grote percelen of grote groepen van percelen in kleinere eenheden.

§ 3. Per landbouwstreek stelt de Koning, op advies van de rijkslandbouwkundige de oproepingsstraal vast, die naargelang het type exploitatie kan ge diversifieerd worden.

§ 4. De pachtbank kan uitzonderlijk en mits goedkeuring door de rijkslandbouwkundige beslissen voor een bepaalde verpachting de oproepingsstraal te vergroten.

§ 5. Wanneer een volledig bedrijf of een leefbaar gedeelte van een bedrijf vrijkomt, wordt in aanvulling van § 2 een zo ruim mogelijke publiciteit gevoerd met betrekking tot de betrokken pachtgoederen.

§ 6. Iedereen kan zich in een register laten opnemen, waarbij hij zich kandidaat stelt voor het pachten van vrijkomende bedrijven of leefbare delen van een bedrijf, ongeacht de plaats waar deze zich bevinden.

Bij het vrijkomen van een bedrijf of een leefbaar bedrijf wordt de kandidaat door een gewoon schrijven van het vrijkomen op de hoogte gebracht, voor zover de bedrijfszetel van zijn bedrijf niet binnen de oproepingsstraal gelegen is.

Art. 4

Binnen de maand na ontvangst van het aangetekend schrijven vermeld in artikel 3, kan iedere aangeschrevene zich kandidaat stellen voor één of meer vrijgekomen percelen. De Minister stelt daartoe een inschrijvingsformulier vast. Bij het vrijkomen van een bedrijf of een leefbaar bedrijf kan iedere geïnteresseerde zich kandidaat stellen. Alle kandidaten worden ingeschreven in het daartoe geopende kandidatenregister.

TITRE II

Compétences de la banque foncière

CHAPITRE I^{er}

La compétence d'attribution de terres agricoles

Art. 3

§ 1^{er}. Lors de la libération d'une ou de plusieurs parcelles de terre agricole, les agriculteurs ou horticulteurs, dont le siège d'exploitation est situé dans le rayon de convocation, sont avisés de cette libération.

§ 2. Cette notification se fait par lettre recommandée et porte sur la nature des biens de fermage, leur emplacement, leur superficie, le prix du bail et la date de prise en service éventuelle ainsi que sur les possibilités de partage de grandes parcelles ou de groupes importants de parcelles en entités plus petites en vue de l'amélioration des structures.

§ 3. Par région agricole, le Roi fixe, sur avis de l'expert agronome national, le rayon de convocation qui peut être diversifié en fonction du type d'exploitation.

§ 4. A titre exceptionnel et moyennant l'approbation de l'expert agronome national, la banque foncière peut décider d'élargir le rayon de convocation pour un affermage déterminé.

§ 5. Lorsqu'une exploitation entière ou une partie viable d'une exploitation redevient disponible, une publicité aussi large que possible est faite, en complément du § 2, en ce qui concerne les biens affermés en question.

§ 6. Chacun peut se faire inscrire dans un registre, en vue de poser sa candidature à la location d'exploitations ou de parties viables d'une exploitation devenues disponibles, quel que soit le lieu où elles se trouvent.

A la libération d'une exploitation ou d'une exploitation viable, le candidat est informé par simple lettre de cette libération, pour autant que le siège d'exploitation de son exploitation ne soit pas situé dans le rayon de convocation.

Art. 4

Dans le mois qui suit la réception de la lettre recommandée mentionnée à l'article 3, chaque destinataire peut poser sa candidature pour une ou plusieurs parcelles libérées. A cet effet, le Ministre établit un formulaire d'inscription. Lors de la libération d'une exploitation ou d'une exploitation viable, chaque personne intéressée peut poser sa candidature. Tous les candidats sont inscrits dans le registre de candidats ouvert à cette fin.

Art. 5

§ 1. De secretaris van de pachtbank maakt van ieder van de in het kandidatenregister opgenomen kandidaten een toewijzingsdossier op, waarbij de gegevens van het gebruikskadaster, de structuur van het eventueel reeds bestaande bedrijf van de kandidaat, en alle nuttige gegevens opgenomen worden.

§ 2. De Minister bepaalt de inhoud en vorm van het toewijzingsdossier, evenals de gegevens die door de secretaris van de pachtbank aan de kandidaat kunnen gevraagd worden. De kandidaat dient deze gegevens te verstrekken op straffe van verval van zijn kandidaatstelling.

Art. 6

§ 1. De Koning stelt de toewijzingsnormen op eventueel gediversifieerd naargelang de toewijzing al dan niet een volledig bedrijf of een leefbaar gedeelte van een bedrijf betreft.

§ 2. Op basis van de toewijzingsdossiers, en in overeenstemming met de in § 1 omschreven toewijzingsnormen, stelt de pachtbank een gemotiveerd voorstel van toewijzing op.

Art. 7

Iedere ingeschrevene in het kandidatenregister wordt bij aangetekende brief van het voorstel op de hoogte gebracht.

Art. 8

§ 1. Gedurende een termijn van dertig dagen na de kennisgeving bedoeld in artikel 7, kan iedere ingeschrevene in het kandidatenregister, het toewijzingsvoorstel en de bijhorende stukken inzien.

§ 2. Voor bepaalde stukken kan, omwille van het vertrouwelijk karakter ervan, dit inzagerecht beperkt of uitgesloten worden, volgens de normen door de Koning opgesteld, en zonder een effectief inzagerecht onmogelijk of onwerkzaam te maken.

§ 3. Met het oog op een optimale effectuering van het inzagerecht, wordt gedurende de in § 1 bedoelde periode, een dossier op het gemeentehuis van de plaats waar het grootste aandeel van de gezamenlijk te verpachten goederen gelegen zijn, neergelegd.

Art. 9

Gedurende de periode in artikel 8, § 1, bepaald, kan iedere ingeschrevene in het kandidatenregister

Art. 5

§ 1^{er}. Le secrétaire de la banque foncière établit pour chacun des candidats inscrits au registre des candidats un dossier d'attribution, comprenant les données relatives au cadastre d'utilisation, à la structure de l'exploitation existante éventuelle du candidat ainsi que toutes indications utiles.

§ 2. Le Ministre fixe le contenu et la forme du dossier d'attribution, ainsi que les indications susceptibles d'être demandées aux candidats par le secrétaire de la banque foncière. Le candidat doit fournir ces indications sous peine de déchéance de sa candidature.

Art. 6

§ 1^{er}. Le Roi fixe les normes d'attribution qui sont éventuellement diversifiées selon qu'elles concernent ou non une exploitation entière ou une partie viable d'exploitation.

§ 2. Sur la base des dossiers d'attribution et en conformité avec les normes d'attribution définies au § 1^{er}, la banque foncière établit une proposition motivée d'attribution.

Art. 7

Chaque personne inscrite au registre des candidats est avisée de la proposition par lettre recommandée.

Art. 8

§ 1^{er}. Pendant un délai de 30 jours après la notification visée à l'article 7, chaque personne inscrite au registre des candidats peut consulter la proposition d'attribution et les documents qui s'y rapportent.

§ 2. Pour certains documents, ce droit de consultation peut, en raison du caractère confidentiel de ces documents, être limité ou exclu, selon les normes fixées par le Roi, mais sans que l'exercice d'un droit effectif de consultation soit rendu impossible ou inopérant.

§ 3. En vue de l'exercice optimal du droit de consultation, un dossier est déposé pendant la période visée au § 1^{er} à la maison communale du lieu où est située la plus grande partie des biens devant faire l'objet d'un affermage global.

Art. 9

Pendant la période visée à l'article 8, § 1^{er}, chaque personne inscrite au registre des candidats peut

zijn bezwaren in een aangetekende brief kenbaar maken.

Art. 10

Ten vroegste tien dagen en ten laatste vijfenveertig dagen na het verstrijken van de termijn voor het indienen van de bezwaren, beslist de pachtbank over de toewijzing van de te verpachten grond.

De beslissing wordt gemotiveerd.

Art. 11

Landbouwers waarvan de bedrijfszetel binnen de oproepingsstraal gelegen is en die niet van het vrijkomen van de grond, op de manier zoals bepaald in artikel 3, op de hoogte gebracht werden, kunnen desnoods tot 30 dagen na de toewijzing van de grond, bij aangetekende brief vragen om opgenomen te worden in het kandidatenregister.

In voorkomend geval moet de procedure volledig herbegonnen worden.

Art. 12

Kandidaten die van het voorstel tot toewijzing, op de manier zoals bepaald in artikel 7 op de hoogte gebracht werden, kunnen desnoods tot 30 dagen na de toewijzing van de grond, de pachtbank op deze tekortkoming attent maken. In voorkomend geval moet het voorstel opnieuw ter inzage gelegd worden, en wordt een nieuwe beslissing genomen conform de bepalingen van de artikelen 8 tot en met 10.

HOOFDSTUK II

De beheersfunctie

Art. 13

De pachtbank beheert de onder haar bevoegdheid ressorterende pachtgronden. Dit houdt in dat :

- 1) De pachtbank de eigenaarsrechten en -verplichtingen uitvoert, onverminderd de bepalingen van Titel II, Hoofdstuk III van deze wet;
- 2) Alle betekeningen door de wet aan de eigenaar of aan de pachter opgelegd, ten aanzien van de medecontractant, aan de pachtbank gericht worden;
- 3) De pachtbank de pachtgelden ontvangt.

communiquer ses réclamations par lettre recommandée.

Art. 10

Au plus tôt dix jours et au plus tard quarante-cinq jours après l'expiration du délai prévu pour le dépôt des réclamations, la banque foncière statue sur l'attribution de la terre à affermer.

La décision est motivée.

Art. 11

Les agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé dans le rayon de convocation et qui n'ont pas été avisés de la libération de la terre, selon les modalités définies à l'article 3, peuvent à la rigueur pendant un délai de trente jours après l'attribution de la terre, demander par lettre recommandée à être inscrits au registre des candidats.

Le cas échéant, la procédure doit être entièrement recommencée.

Art. 12

Les candidats qui n'ont pas été informés de la proposition d'attribution, selon les modalités définies à l'article 7, peuvent à la rigueur pendant un délai de trente jours après l'attribution de la terre, attirer l'attention de la banque foncière sur ce manquement. Le cas échéant, la proposition doit à nouveau être soumise à la consultation et une nouvelle décision est prise conformément aux dispositions des articles 8 à 10.

CHAPITRE II

La fonction de gestion

Art. 13

La banque foncière gère les terres affermées relevant de sa compétence. Cela implique que :

- 1) La banque foncière exerce les droits du propriétaire et s'acquitte de ses obligations, sans préjudice des dispositions du Titre II, Chapitre III de la présente loi;
- 2) Toutes les significations imposées au propriétaire ou au preneur par la loi à l'égard du cocontractant sont adressées à la banque foncière;
- 3) La banque foncière perçoit les loyers.

Art. 14

§ 1. De verpachter of pachter wordt door de pachtbank van alle betekeningen op de hoogte gebracht, binnen de tien dagen na ontvangst of na het versturen ervan door de pachtbank.

Tegelijk wordt een gebeurlijke reactie meegedeeld, en wordt de verpachter of pachter gevraagd zijn mening kenbaar te maken.

§ 2. De verpachter of pachter heeft het recht iedere door hem nuttig geachte opmerking binnen de twintig dagen aan de pachtbank ter kennis te brengen, die in een gemotiveerde beslissing antwoordt.

§ 3. In de briefwisseling vermeldt de pachtbank telkens de termijn waarbinnen de opmerkingen kunnen gemaakt worden.

Art. 15

De pachtbank stelt ten opzichte van de eigenaar een jaarlijkse afrekening op waarbij de eventueel uitgevoerde werken en hun kostprijs opgegeven worden, evenals de betreffende stavingsstukken en het bedrag van de ontvangen pachtgelden. Het saldo wordt binnen de maand aan de eigenaar gestort. Bij een negatief saldo heeft de eigenaar één maand tijd om het verschuldigde bedrag aan de pachtbank te betalen. De pachtbank kan uitstel van betaling in schijven toestaan.

HOOFDSTUK III

De exploitatie-eigendom**Afdeling I***Het stelsel van de exploitatie-eigendom*

Art. 16

Bij de aanvang van de pacht wordt een omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt, en wordt op basis van deze plaatsbeschrijving een gedetailleerde raming van de gebruikswaarde van de verschillende verpachte goederen opgesteld.

Art. 17

De pachter kan ten allen tijde opteren voor het stelsel van de exploitatie-eigendom voor het geheel of een gedeelte van de pachtgoederen.

Daartoe richt hij een aangetekende brief aan de pachtbank. De pachtbank hoort de opmerkingen van de verpachter en kan de optie toestaan voor een groter of kleiner gedeelte van het pachtgoed. In geval

Art. 14

§ 1^{er}. Le bailleur ou le preneur est informé par la banque foncière de toutes les significations, dans les dix jours de leur réception ou de leur expédition par ladite banque.

Par la même occasion, une réaction éventuelle est communiquée et le bailleur ou le preneur est invité à faire connaître son avis.

§ 2. Le bailleur ou le preneur a le droit de porter toute observation qu'il juge utile dans les vingt jours à la connaissance de la banque foncière, qui répond dans une décision motivée.

§ 3. Dans la correspondance, la banque foncière mentionne chaque fois le délai dans lequel les observations peuvent être faites.

Art. 15

La banque foncière établit à l'intention du propriétaire un décompte annuel indiquant les travaux éventuellement exécutés et leur coût, ainsi que les pièces justificatives y afférentes et le montant des loyers perçus. Le solde est versé dans le mois au propriétaire. En cas de solde négatif, le propriétaire dispose d'un mois pour payer le montant dû à la banque foncière. Celle-ci peut accorder un délai de paiement par tranches.

CHAPITRE III

L'exploitation-propriété**Section I^{re}***Le système de l'exploitation-propriété*

Art. 16

Un état des lieux détaillé est dressé au début du bail et une estimation détaillée de la valeur d'utilisation des différents biens affermés est établie sur la base de cet état des lieux.

Art. 17

Le preneur peut en tout temps opter pour le système de l'exploitation-propriété pour tout ou partie des biens affermés.

A cet effet, il adresse une lettre recommandée à la banque foncière. Celle-ci prend connaissance des observations du bailleur et peut accorder l'option pour une partie plus ou moins grande du bien affermé.

van wijziging ten opzichte van zijn aanvraag kan de pachter van zijn optie afzien.

Art. 18

§ 1. Indien de pachtbank de optie voor exploitatie-eigendom toestaat, kan de pachter, mits het voorafgaandelijk akkoord van de pachtbank, wijzigingen, verbeteringen of nieuwbouwwerken uitvoeren aan de verpachte goederen, voorzover deze werken dienstig zijn voor een normale exploitatie of de bewoonbaarheid ervan.

§ 2. Voor het bekomen van de toestemming van de pachtbank dient de pachter een dossier in, waarvan de Koning de inhoud vaststelt.

Art. 19

Voor de goederen die onder het stelsel van de exploitatie-eigendom vallen, kan de eigenaar de pachter opleggen de herstellingswerken zelf uit te voeren. Vooraleer de herstellingswerken uit te voeren wordt terzake een plaatsbeschrijving opgemaakt.

Art. 20

Op het einde van de pacht wordt een omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt, en wordt op basis van deze plaatsbeschrijving een gedetailleerde raming van de gebruikswaarde van de verschillende verpachte goederen opgesteld.

Afdeling II

De verdeling van de exploitatie-eigendom

Art. 21

§ 1. Het reële gebruikswaardeverschil van de goederen tussen de inkomende en uittreedende plaatsbeschrijving, veroorzaakt door werken uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 18 en 19 van deze wet, is de exploitatie-eigendom.

De waarde ervan wordt door de nieuwe pachter of gebruiker bij het begin van de pacht aan de pachtbank betaald.

§ 2. De pachtbank betaalt deze som, eventueel verminderd met de nog verschuldigde bedragen, aan de uittreedende pachter.

§ 3. Indien geen nieuwe pachter het goed betreft, kan het goed onder geen enkele vorm gebruikt worden zonder aan de vroegere pachter de in § 1, bepaalde som te betalen.

En cas de modification par rapport à sa demande, le preneur peut renoncer à son option.

Art. 18

§ 1^{er}. Lorsque la banque foncière accorde l'option d'exploitation-propriété, le preneur peut, moyennant l'accord préalable de la banque foncière, apporter des modifications et des améliorations aux biens affermés ou construire de nouveaux bâtiments, pour autant que ces travaux soient utiles à une exploitation normale ou contribuent à son habitabilité.

§ 2. Pour obtenir l'accord de la banque foncière, le preneur introduit un dossier, dont le Roi fixe le contenu.

Art. 19

Pour les biens qui tombent sous le régime de l'exploitation-propriété, le propriétaire peut imposer au preneur d'exécuter lui-même les travaux de réparation. Avant l'exécution de ces travaux, un état des lieux est dressé.

Art. 20

Un état des lieux détaillé est dressé à l'expiration du bail et une estimation détaillée de la valeur d'utilisation des différents biens affermés est établie sur la base de cet état des lieux.

Section II

La rémunération de l'exploitation-propriété

Art. 21

§ 1^{er}. La différence réelle de valeur d'utilisation des biens constatée sur la base des états des lieux établis à l'entrée et à la sortie et résultant de travaux effectués en conformité avec les articles 18 et 19 de la présente loi, constitue l'exploitation-propriété.

Sa valeur est payée à la banque foncière par le nouveau preneur ou utilisateur au début du bail.

§ 2. La banque foncière paie cette somme, éventuellement diminuée des montants restant dus, au preneur sortant.

§ 3. Si aucun nouveau preneur n'occupe le bien, celui-ci ne peut être utilisé sous quelque forme que ce soit sans que la somme prévue au § 1^{er} soit payée à l'ancien preneur.

Art. 22

Indien de pachter bij het begin van de pacht, conform de bepalingen van artikel 20, een vergoeding betaald heeft, worden twee afzonderlijke plaatsbeschrijvingen opgesteld: één plaatsbeschrijving voor de oorspronkelijke goederen en één plaatsbeschrijving voor de goederen die, en voorzover ze door de vorige pachter gebouwd, verbeterd of gewijzigd werden.

Bij het einde van de pacht wordt de waarde van deze goederen geschat en gevoegd bij de vergoeding die eventueel door de nieuwe pachter overeenkomstig artikel 20 betaald moet worden.

Art. 23

Het gedeelte van het kadastraal inkomen dat betrekking heeft op werken overeenkomstig artikel 18 door de pachter uitgevoerd, wordt niet in aanmerking genomen voor de berekening van de pachtprijs.

Afdeling III

Verkoop van het goed

Art. 24

In iedere reclame of kennisgeving betreffende de verkoop, de verpachting of de vestiging van een erfpachtrecht of een recht van opstal, met betrekking tot goederen waar conform de bepalingen van dit hoofdstuk door de pachter werken werden uitgevoerd, moet de notaris volgende mededelingen waarborgen:

- 1) de verschillende plaatsbeschrijvingen;
- 2) het akkoord van de pachtbank voor het opteren voor het stelsel van exploitatie-eigendom;
- 3) een gedetailleerde raming van de in artikel 22 bedoelde vergoeding.

HOOFDSTUK IV

**Toewijzing van braakliggende
landbouwgronden**

Art. 25

De pachtbank gaat op eigen initiatief of op aangeven van een inwoner of een organisatie van de betreffende provincie over tot het verpachten van braakliggende landbouwgronden, tenzij het betreffende perceel minder dan 10 are groot is, gebruikt wordt voor gezinsdoeleinden en -ontspanning, en het aansluit bij een bebouwd perceel van dezelfde eigenaar.

Art. 22

Lorsqu'en début de bail, le preneur a payé une indemnité conformément aux dispositions de l'article 20, deux états des lieux distincts sont établis: un état des lieux pour les biens initiaux et un état des lieux pour les biens qui ont fait l'objet d'améliorations ou de modifications, pour autant qu'ils aient été érigés par le preneur antérieur.

A l'expiration du bail, la valeur de ces biens est estimée et ajoutée à l'indemnité qui doit éventuellement être payée par le nouveau preneur conformément à l'article 20.

Art. 23

La partie du revenu cadastral qui a trait aux travaux exécutés par le preneur conformément à l'article 18 n'est pas prise en considération pour le calcul du prix du bail.

Section III

Vente du bien

Art. 24

Dans toute publicité ou notification relative à la vente, à l'affermage ou à l'établissement d'un droit d'emphytéose ou de superficie en ce qui concerne les biens auxquels le preneur a effectué des travaux conformément aux dispositions du présent chapitre, le notaire doit garantir les communications suivantes:

- 1) les différents états des lieux;
- 2) l'accord de la banque foncière d'opter pour le système de l'exploitation-propriété;
- 3) une estimation détaillée de l'indemnité visée à l'article 22.

CHAPITRE IV

**Attribution de terres agricoles
en jachère**

Art. 25

La banque foncière procède de sa propre initiative ou sur indication d'un habitant ou d'une organisation de la province concernée à l'affermage de terres agricoles en jachère, sauf si la parcelle concernée est inférieure à 10 ares, qu'elle est utilisée à des fins familiales et de détente et qu'elle jouxte une parcelle bâtie du même propriétaire.

Art. 26

De pachtbank gaat na in hoeverre de betreffende grond aan de gestelde voorwaarden voldoet. Indien de betreffende grond aan de voorwaarden voldoet, wordt de eigenaar door de pachtbank van het voornemen tot verpachting op de hoogte gebracht.

Wijzigingen in het gebruik na deze kennisgeving, die niet gebaseerd zijn op een tegenstelbare beslissing of overeenkomst daterend voor deze kennisgeving, worden niet in aanmerking genomen bij de beslissing over het starten van de toewijzingsprocedure.

Art. 27

Binnen de twee maanden na de kennisgeving bedoeld in artikel 26, kan de eigenaar zijn opmerkingen aan de pachtbank kenbaar maken.

Art. 28

Uiterlijk binnen de maand na verloop van de in artikel 27 bepaalde termijn, neemt de pachtbank een beslissing over het starten van de effectieve toewijzingsprocedure.

Art. 29

Ten vroegste vijftien dagen na de beslissing tot het starten van de toewijzingsprocedure, wordt met de procedure, conform de bepalingen van Titel II, Hoofdstuk I, begonnen.

HOOFDSTUK V

**Permanente verdeling van
landbouwgronden**

Art. 30

§ 1. Mits het akkoord van alle betrokken partijen, kan de pachtbank een einde maken aan de lopende pacht, met het oog op het ruilen van landbouwgronden.

§ 2. De pachtbank kan conform de opzeggingstermijnen bepaald in artikel 11.3 van de pachtwet, een einde maken aan de pachtovereenkomst met het oog op een betere verdeling van de pachtgronden tussen verschillende bedrijven en zonder de leefbaarheid van het bedrijf in kwestie aan te tasten. Bovendien dient de pachtbank rekening te houden met eventueel recent uitgevoerde investeringen waarvan de rendabiliteit door de wijziging van de bedrijfsstructuur ernstig wordt aangetast.

Art. 26

La banque foncière examine dans quelle mesure la terre concernée remplit les conditions prévues. Si elle remplit ces conditions, le propriétaire est informé par la banque foncière de l'intention d'affermage.

Les modifications d'utilisation qui interviennent après cette notification et qui ne sont pas basées sur une décision ou un contrat opposable antérieur à ladite notification ne sont pas prises en considération pour ce qui est de la décision d'entamer la procédure d'attribution.

Art. 27

Dans les deux mois de la notification visée à l'article 26, le propriétaire peut adresser ses observations à la banque foncière.

Art. 28

Au plus tard dans le mois de l'expiration du délai fixé à l'article 27, la banque foncière prend une décision sur la mise en route de la procédure d'attribution effective.

Art. 29

Au plus tôt quinze jours après la décision de lancer la procédure d'attribution, la procédure est entamée conformément aux dispositions du Titre II, Chapitre I^{er}.

CHAPITRE V

**Répartition permanente des terres
agricoles**

Art. 30

§ 1^{er}. Moyennant l'accord de toutes les parties intéressées, la banque foncière peut mettre un terme au bail en cours, en vue de l'échange de terres agricoles.

§ 2. La banque foncière peut, conformément aux délais de résiliation prévus à l'article 11.3 de la loi sur le bail à ferme, mettre un terme au bail à ferme en vue d'assurer une meilleure répartition des terres affermées entre différentes exploitations et sans mettre en péril la viabilité de l'exploitation en cause. De plus, la banque foncière doit tenir compte d'investissements éventuels réalisés récemment, dont la rentabilité est sérieusement compromise par la modification de la structure de l'exploitation.

HOOFDSTUK VI

Gebruiksbeperkingen

Art. 31

§ 1. Bij de toewijzing van landbouwgronden kan de pachtbank voorwaarden opleggen wat de ecologisch waardevolle gebieden betreft.

§ 2. Indien in de loop van de pachtperiode de pachtbank het noodzakelijk acht nieuwe of gewijzigde voorwaarden op te leggen, wordt de pachter voor de, door de nieuwe of gewijzigde voorwaarden veroorzaakte, minopbrengst vergoed.

§ 3. Voor ecologisch waardevolle, braakliggende gronden, waarvoor zij iedere bebouwing uitgesloten acht, kan de pachtbank beslissen de betreffende grond niet toe te wijzen.

Voor deze gronden kan de pachtbank beslissen met erkende milieuorganisaties een beheersovereenkomst te sluiten.

HOOFDSTUK VII

Het gebruikskadaster

Art. 32

Teneinde een efficiënte werking van de rechtbank te verzekeren zorgt de pachtbank voor het opstellen van een gebruikskadaster van de landbouwgronden van de betreffende provincie.

Art. 33

Per perceel bevat dit kadaster de liggingsgegevens, de eigendomsstructuur, de bestemming volgens de plannen van aanleg en de gegevens over de gebruikers.

De Minister is belast met de uitvoering van de bepalingen van dit hoofdstuk.

TITEL III

Toepassingsgebied

Art. 34

§ 1. Telkens een landbouwgrond vrijkomt wordt de nieuwe pacht door de pachtbank toegewezen, conform de bepalingen van Titel II, Hoofdstuk I van deze wet.

§ 2. De eigenaar brengt de pachtbank van het eindigen van de lopende pacht op de hoogte, onverminderd de mogelijkheid van de pachtbank de beëindiging op eigen initiatief na te gaan.

CHAPITRE VI

Restrictions en matière d'utilisation

Art. 31

§ 1^{er}. Lors de l'attribution de terres agricoles, la banque foncière peut imposer des conditions en ce qui concerne les zones ayant une valeur écologique.

§ 2. Si au cours de la période de bail, la banque foncière juge nécessaire d'imposer des conditions nouvelles ou modifiées, le preneur est indemnisé pour la perte de rapport occasionnée par ces conditions nouvelles ou modifiées.

§ 3. Pour les terres en jachère qui ont une valeur écologique et pour lesquelles elle exclut toute culture, la banque foncière peut décider de ne pas attribuer les terres en question.

Pour ces terres, la banque foncière peut décider de conclure un contrat de gestion avec les organisations de défense de l'environnement.

CHAPITRE VII

Le cadastre d'utilisation

Art. 32

Afin d'assurer son fonctionnement efficace, la banque foncière veille à établir un cadastre d'utilisation des terres agricoles de la province concernée.

Art. 33

Par parcelle, ce cadastre comprend les données relatives à l'emplacement, la structure de propriété, l'affectation selon les plans de secteur et les indications relatives aux utilisateurs.

Le Ministre est chargé de l'exécution des dispositions du présent chapitre.

TITRE III

Champ d'application

Art. 34

§ 1^{er}. Chaque fois qu'une terre agricole est libérée, le nouveau bail est attribué par la banque foncière, conformément aux dispositions du Titre II, Chapitre I^{er} de la présente loi.

§ 2. Le propriétaire informe la banque foncière de la cessation du bail en cours, sans préjudice de la possibilité pour cette banque de vérifier cette cessation de sa propre initiative.

Art. 35

Vanaf de datum van de inwerkingtreding van deze wet, neemt de pachtbank de beheersfunctie waar over :

- 1) de op deze datum door openbare besturen verpachte landbouwgronden;
- 2) de landbouwgronden, gelegen in een gebied waar een ruilverkavelingsoperatie gestart werd, voorzover het onderzoek afgesloten werd.

Art. 36

Iedere verpachting die op de wijze in deze wet bepaald, beheerd of toegewezen wordt, of die overgedragen of in onderpacht gegeven werd, kan door de pachtbank vernietigd worden, die in voorkomend geval een andere pachter kan aanduiden, conform de bepalingen van Titel II, Hoofdstuk I van deze wet.

De aan deze herverpachting verbonden schadevergoedingen komen uitsluitend, ongeacht ieder andersluidend beding, ten laste van de verpachter, tenzij de schade voortspuit uit daden van de pachter, gesteld na de kennisgeving door de pachtbank van het starten van de procedure tot toewijzing van de betreffende landbouwgrond.

Art. 37

§ 1. De eigenaars van landbouwgronden kunnen een overeenkomst sluiten waarbij landbouwgrond onder de bevoegdheid van de pachtbank gebracht wordt, vanaf de datum in de overeenkomst bepaald.

De Koning stelt daartoe een type-overeenkomst op.

§ 2. De pachter wordt door de pachtbank ten laatste tien dagen voor het afsluiten van de overeenkomst, van het voornemen tot afsluiten van de overeenkomst op de hoogte gebracht.

TITEL IV

De pachttijd

Art. 38

§ 1. Opzegging door de eigenaar kan gegeven worden, op het einde van iedere pachtperiode, conform de opzeggingstermijnen bepaald in artikel 11.2 van de pachtwet, wanneer de eigenaar het voornemen te kennen geeft het verpachte goed geheel of gedeeltelijk zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot. Diegene in wiens voordeel de opzegging is gebeurd moet :

Art. 35

A partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, la banque foncière assume la fonction de gestion :

- 1) des terres agricoles affermées à cette date par les administrations publiques;
- 2) des terres agricoles affermées dans une zone où une opération de remembrement a été entamée, pour autant que l'examen en ait été achevé.

Art. 36

Tout affermage qui n'est pas géré ou attribué de la manière prévue dans la présente loi, ou qui a été cédé ou a fait l'objet d'une sous-location, peut être annulé par la banque foncière, qui peut le cas échéant désigner un autre preneur, conformément aux dispositions du Titre II, Chapitre I^{er}, de la présente loi.

Les dommages-intérêts liés à ce nouvel affermage sont exclusivement à charge du bailleur, nonobstant toute clause contraire, sauf si le dommage résulte d'actes du preneur, posés après la notification par la banque foncière de la mise en route de la procédure d'attribution de la terre agricole en cause.

Art. 37

§ 1^{er}. Les propriétaires de terres agricoles peuvent conclure un contrat classant des terres agricoles sous la compétence de la banque foncière, à partir de la date stipulée dans le contrat.

Le Roi établit un contrat type à cet effet.

§ 2. Au plus tard dix jours avant la conclusion du contrat, la banque foncière informe le preneur de l'intention de conclure ledit contrat.

TITRE IV

La durée du bail

Art. 38

§ 1^{er}. Le propriétaire peut donner congé, à la fin de chaque période de bail, conformément aux délais de congé prévus à l'article 11.2 de la loi sur le bail à ferme, lorsque le propriétaire manifeste l'intention d'exploiter lui-même en tout ou en partie le bien affermé ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint. Celui à l'avantage duquel le congé est donné doit :

- 1) een fysisch persoon zijn of een beherende vennoot in een landbouwvennootschap;
- 2) in het bezit van een diploma zijn afgeleverd door een door de Staat erkende landbouwschool of het bewijs kunnen leveren van minstens drie jaar volwaardige stage op een landbouwbedrijf;
- 3) na één jaar exploitatie kunnen bewijzen dat hij 50% van zijn arbeidstijd besteedt aan het bedrijf en ook 50% van zijn beroepsinkomen hieruit verworft, met uitsluiting van de inkomsten uit seizoenovereenkomsten;
- 4) de leeftijd van 65 jaar niet overschreden hebben.

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

§ 2. Bovendien onderzoekt de pachtbank of de nieuwe exploitant op basis van de, bij de gewone toewijzing gehanteerde toewijzingsnormen, de voorkeur geniet boven de zittende pachter.

Art. 39

Opzegging kan bovendien door de eigenaar gegeven worden bij het verstrijken van iedere pachtperiode, conform de opzeggingstermijnen bepaald in artikel 11.1 van de pachtwet, omwille van de redenen opgenomen in artikel 7, n^{rs} 9, 10 en 11 van de pachtwet, en conform de opzeggings-termijnen bepaald in artikel 11.2 van de pachtwet omwille van de redenen opgenomen in artikel 7, n^{rs} 7 en 8.

Art. 40

De eigenaar kan op ieder ogenblik en met een minimale opzeggingstermijn van drie maand een einde maken aan de pacht, op basis van de redenen opgenomen in artikel 6 van de pachtwet.

Art. 41

§ 1. De opzegging door de eigenaar gebeurt aan de pachtbank, die de pachter binnen de tien dagen op de hoogte brengt. Binnen de maand beslist de pachtbank over de validering van de opzegging, en kan daartoe gebeurlijk alle krachtens artikel 8 vereiste gegevens opvragen.

§ 2. De opzegging door de pachtbank wordt aan de eigenaar ter kennis gegeven. De pachtbank ant-

- 1) être une personne physique ou un associé commandité dans une société agricole;
- 2) être en possession d'un diplôme délivré par une école d'agronomie agréée par l'Etat ou pouvoir apporter la preuve d'avoir effectué un stage de haut niveau d'au moins trois ans dans une exploitation agricole;
- 3) après un an d'exploitation, pouvoir prouver qu'il consacre 50% de son temps de travail à l'exploitation et qu'il en tire également 50% de ses revenus professionnels, à l'exclusion des revenus provenant de contrats saisonniers;
- 4) n'avoir pas dépassé l'âge de 65 ans.

Au cas où le bien affermé est ou devient la copropriété de plusieurs personnes, il ne peut être mis un terme aux contrats de bail qu'en vue de l'exploitation personnelle par le copropriétaire, son conjoint, ses enfants, enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, pour autant que ce copropriétaire possède au moins la moitié indivise du bien affermé ou ait acquis sa part par succession ou legs.

§ 2. De plus, la banque foncière examine si le nouvel exploitant mérite la préférence par rapport au fermier occupant sur la base des normes d'attribution retenues dans le cadre d'une attribution normale.

Art. 39

Le congé peut en outre être donné par le propriétaire à l'expiration de chaque période de bail, conformément aux délais de congé prévus à l'article 11.1 de la loi sur le bail à ferme, pour les motifs figurant à l'article 7, n^{os} 9, 10 et 11 de la loi sur le bail à ferme, et conformément aux délais de congé prévus à l'article 11.2 de la loi sur le bail à ferme pour les motifs énumérés à l'article 7, n^{os} 7 et 8.

Art. 40

Le propriétaire peut à tout instant et moyennant un congé minimum de trois mois, mettre un terme au bail, sur la base des motifs énumérés à l'article 6 de la loi sur le bail à ferme.

Art. 41

§ 1^{er}. Le congé donné par le propriétaire est transmis à la banque foncière, qui en avise le preneur dans les dix jours. Dans le mois, la banque foncière statue sur la validation du congé, et elle peut éventuellement exiger à cet effet toutes les données requises en vertu de l'article 8.

§ 2. Le congé donné par la banque foncière est porté à la connaissance du propriétaire. La banque

woordt op de gebeurlijke bezwaren van de eigenaar en deelt hem de beslissing van de pachtbank mee.

TITEL V

De pachtprijs

Art. 42

De pachtprijs van de landbouwgronden die onder de bevoegdheid van de pachtbank ressorteren, is de pachtprijs bepaald door de wetgeving op de beperking van de pachtprijzen en de in uitvoering van deze wetgeving genomen besluiten, vermenigvuldigd met een door de Koning bepaalde coëfficiënt.

Art. 43

De Koning kan een reglement opstellen tot toekenning van pachtsubsidies voor de betreffende landbouwgronden.

Art. 44

De werkingskosten van de pachtbank en de financiering van de in artikel 43 genoemde subsidies worden gedragen door het Landbouwinvesteringsfonds.

De Minister is gelast met de uitvoering van dit artikel.

TITEL VI

Het juridisch regime

Art. 45

Voor alle verpachtingen die onder de bevoegdheid van de pachtbank ressorteren stelt de Koning een pachtreglement op, dat de bestaande pachtovereenkomsten van rechtswege vervangt.

Voor zover de bepalingen van het pachtreglement en van deze wet bepaalde onderwerpen niet behandelen, blijft de pachtwetgeving van toepassing op de onder de bevoegdheid van de pachtbank ressorterende pachtovereenkomsten.

Art. 46

Tegen alle beslissingen van de pachtbank kunnen de belanghebbende eigenaars en pachters en de landbouw- en eigenaarsverenigingen van de betrokken provincie, beroep instellen bij de pachtkamer, binnen een termijn van één maand na de beslissing.

répond aux objections éventuelles du propriétaire et lui communique sa décision.

TITRE V

Le prix du bail

Art. 42

Le prix du bail des terres agricoles qui relèvent de la compétence de la banque foncière est le prix fixé par la législation relative à la limitation des loyers et par les arrêtés pris en exécution de cette législation, multiplié par un coefficient fixé par le Roi.

Art. 43

Le Roi peut établir un règlement d'octroi de subventions d'affermage pour les terres agricoles concernées.

Art. 44

Les frais de fonctionnement de la banque foncière et le financement des subventions visées à l'article 43 sont supportés par le Fonds d'investissement agricole.

Le Ministre est chargé de l'exécution du présent article.

TITRE VI

Le régime juridique

Art. 45

Pour tous les affermages qui relèvent de la compétence de la banque foncière, le Roi fixe un règlement de bail qui remplace de plein droit les contrats de bail existants.

Pour autant que les dispositions du règlement de bail et de la présente loi ne traitent pas de certains sujets, la législation sur le bail à ferme reste d'application aux contrats de bail relevant de la compétence de la banque foncière.

Art. 46

Les propriétaires et les preneurs intéressés ainsi que les associations agricoles et de propriétaires de la province concernée peuvent interjeter appel auprès de la chambre foncière de toutes les décisions de la banque foncière, dans un délai d'un mois après la décision.

TITEL VII

Samenstelling en werking van de pachtbank

Art. 47

Alle beslissingen van de pachtbank worden genomen door de pachtraad, die vergadert zo dikwijls de zaken die tot de bevoegdheid van de pachtbank behoren het vereisen.

Art. 48

§ 1. De Minister benoemt om de zes jaar vertegenwoordigers van de pachters uit dubbele lijsten, door de erkende landbouworganisaties opgesteld, a rato van minstens één vertegenwoordiger per organisatie die in de betreffende provincie erkend is.

§ 2. De Minister benoemt een gelijk aantal vertegenwoordigers van de eigenaars.

§ 3. De Minister benoemt drie ambtenaren als lid van de pachtraad, waarvan één als voorzitter van de pachtraad.

Art. 49

De Koning stelt een reglement van inwendige orde op.

Art. 50

De provinciale diensten van de Nationale Landmaatschappij nemen het secretariaat van de pachtbanken waar, en ondersteunen de werking.

Art. 51

De Minister wordt gelast met de uitvoering van dit hoofdstuk.

TITEL VIII

De pachtkamer

Art. 52

In deel II van het Gerechtelijk Wetboek, Boek I, Titel I, wordt een hoofdstuk *Ibis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Hoofdstuk *Ibis* — Pachtkamer.

Artikel 65*bis*.

Er is een pachtkamer in ieder gerechtelijk kanton.

TITRE VII

Composition et fonctionnement de la banque foncière

Art. 47

Toutes les décisions de la banque foncière sont prises par le conseil foncier, qui se réunit aussi souvent que les affaires relevant de la compétence de la banque foncière le requièrent.

Art. 48

§ 1^{er}. Le Ministre nomme tous les six ans des représentants des preneurs sur des listes doubles, établies par les organisations agricoles agréées, à raison d'un représentant au moins par organisation agréée dans la province concernée.

§ 2. Le Ministre nomme un nombre égal de représentants des propriétaires.

§ 3. Le Ministre nomme trois fonctionnaires comme membres du conseil foncier, dont un comme président de ce conseil.

Art. 49

Le Roi établit un règlement d'ordre intérieur.

Art. 50

Les services provinciaux de la Société nationale terrienne assument le secrétariat des banques foncières et soutiennent leurs activités.

Art. 51

Le Ministre est chargé de l'exécution du présent chapitre.

TITRE VIII

La chambre foncière

Art. 52

Dans la partie II du Code judiciaire, Livre I^{er}, Titre I^{er}, il est inséré un chapitre I^{er}*bis*, libellé comme suit :

« Chapitre I^{er}*bis* — De la chambre foncière.

Article 65*bis*.

Il y a une chambre foncière dans chaque canton judiciaire.

De pachtkamer wordt voorgezeten door de vrede-rechter van het gerechtelijk kanton, en bestaat daarenboven uit een gelijk aantal vertegenwoordigers van pachters en verpachters. »

Art. 53

In het Gerechtelijk Wetboek wordt in deel III een hoofdstuk *IIIbis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Hoofdstuk *IIIbis* — Pachtkamer.

Artikel 601*bis*.

§ 1. Ongeacht het bedrag van de vordering neemt de pachtkamer in eerste en laatste aanleg, kennis van het beroep ingesteld tegen alle beslissingen van de pachtbank.

§ 2. Het indienen van het beroep schorst de uitwerking van de beslissing van de pachtbank gedurende drie maand, tenzij de pachtkamer hierover anders beslist.

§ 3. Ongeacht het bedrag van de vordering neemt de pachtkamer kennis van de geschillen betreffende de verpachting van landbouwgronden. »

Art. 54

De Minister is gelast met de uitvoering van deze Titel.

9 februari 1988.

E. BALDEWIJNS
L. VAN DEN BOSSCHE
V. PEUSKENS
E. COPPENS
M. GESQUIERE

La chambre foncière est présidée par le juge de paix du canton judiciaire, et se compose en outre d'un nombre égal de représentants des preneurs et des bailleurs. »

Art. 53

Il est inséré dans la partie III du Code judiciaire un chapitre *IIIbis*, libellé comme suit :

« Chapitre *IIIbis* — De la chambre foncière.

Article 601*bis*.

§ 1^{er}. Quel que soit le montant de la créance, la chambre foncière prend connaissance en première et en dernière instance de l'appel interjeté de toutes les décisions de la banque foncière.

§ 2. L'introduction de l'appel suspend les effets de la décision de la banque foncière pendant trois mois, à moins que celle-ci n'en décide autrement.

§ 3. Quel que soit le montant de la créance, la chambre foncière prend connaissance des litiges relatifs à l'affectation de terres agricoles. »

Art. 54

Le Ministre est chargé de l'exécution du présent Titre.

9 février 1988.