

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1971-1972.

22 MAART 1972.

Voorstel van wet houdende wijziging van de wet van 4 november 1969 betreffende de landpacht en wettelijke regeling van de vergoeding voor overdracht op agrarisch gebied.

TOELICHTING

In tegenstelling tot hetgeen de wetgever tot hiertoe gemeend heeft en in de wet is bepaald, werd er tussen pachters, bij de overname van gronden of het gebruik van een goed, steeds « drempelgeld » bedongen.

Weliswaar werd dat begrip nooit in de pachtwet opgenomen en werd het door de Rechtbanken steeds als strijdig met die wet beschouwd.

De nieuwe wetgeving heeft, als gevolg van beslissingen van het Hof van Cassatie, ondermeer van 1964, een vergoeding voor meststoffen, navette, stro en mest toegestaan die echter nooit hoger mocht zijn dan het bedrag van de kosten die de pachter aan de gebruikte grond had besteed.

Ondanks het verdwijnen van talrijke landbouwbedrijven blijft de praktijk van het « drempelgeld » een werkelijke politiek van landbouwhernieuwing ten gunste van jonge landbouwers in de weg staan en zulks als gevolg van de « woekerprijzen » die sommigen vragen en die al naar de streek kunnen oplopen van 75.000 tot 100.000 frank per hectare.

Na veelvuldig overleg, georganiseerd door de bewegingen van jonge landbouwers, zijn « le Centre d'Etudes et d'Action agricoles » van de Belgische Socialistische Partij en « le Mouvement de Défense paysanne belge » de mening toegedaan dat er thans aanleiding bestaat om, gelet op de huidige wetgeving, zowel op nationaal als op internationaal vlak (Gemeenschappelijke Markt en in België de wet van 1970 betreffende de ruilverkaveling), in de mate van het mogelijke,

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1971-1972.

22 MARS 1972.

Proposition de loi modifiant la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme et portant légalisation de l'indemnité de cession en matière agraire.

DEVELOPPEMENTS

Contrairement à ce qu'a pensé le législateur jusqu'à maintenant et dans le même sens que ce qu'a prévu la loi, il a toujours été convenu entre fermiers lors d'une reprise de terres ou lors de l'occupation d'un bien de ce qui est appelé un « chapeau ».

Certes, cette notion n'a jamais été légalement reprise dans la loi sur le bail à ferme et a toujours été considérée par les tribunaux comme étant contraire à celle-ci.

Il a été alloué par la législation nouvelle, et cela ensuite des décisions de la Cour de Cassation notamment de 1964, des engrais, arrière-engrais, pailles et fumures mais qui n'ont jamais pu dépasser le montant des impenses que le fermier avait procurées à la terre occupée.

La pratique du « chapeau » continue, malgré les disparitions nombreuses d'exploitations agricoles, à s'opposer à une politique réelle de rénovation agraire au bénéfice des jeunes agriculteurs, en raison des taux « usuraires » auxquels certains recourent et s'élevant de 75.000 à 100.000 francs l'hectare par région.

A la suite de nombreuses concertations organisées par les mouvements de jeunes agriculteurs, le Centre d'Etudes et d'Action agricoles du Parti socialiste belge et le Mouvement de Défense paysanne belge, estiment qu'il convient maintenant de se rendre à l'évidence qu'à raison du fait de la législation actuelle, tant sur le plan national qu'international (Marché commun et loi sur le remembrement de 1970 en Belgique), il y a lieu, dans la mesure du possible, d'examiner

te onderzoeken of aan de landbouwer, die dat begrip van jaar tot jaar beperkt ziet, de mogelijkheid moet worden geboden zijn toekomst veilig te stellen en of hij ten minste kan beschikken over een gebied dat hem in staat stelt een landeigendom op een « rendabele » wijze te exploiteren.

Daarom stellen wij voor :

1. Artikel 30 van de wet van 4 november 1969 betreffende de landpacht te wijzigen door het beginsel van de schriftelijke toestemming, door de verpachter, voor pachtoverdracht en onderpacht te vervangen door dat van de vrijheid van overdracht en onderpacht met mogelijkheid van verzet van de verpachter voor de Vrederechter.

Dit voorstel tot wijziging van artikel 30 strekt om een einde te maken aan de misbruiken waartoe de overdrachten en onderpachten aanleiding geven en die van tweeërlei aard zijn :

a) In sommige gevallen maakt de verpachter zijn schriftelijke toestemming te gelde.

b) In andere gevallen geeft de verpachter slechts een mondelinge toestemming, met als gevolg dat de onderpachter of de overnemer slechts een gebruik ter bedde heeft waaraan de verpachter op ieder ogenblik een einde kan maken om op die manier te ontkomen aan de bepalingen van de wet betreffende de landpacht.

In feite vereist het belang van de verpachter alleen dat hem bij voorbeeld geen slechte landbouwer of een wanbetaler of een driftig of waakzuchtig individu als pachter wordt opgedrongen van wie te vrezen zou zijn dat hij zich tegenover de verpachter schuldig zal maken aan zware beledigingen of vijandige daden.

Wij menen dat men tegelijk een einde kan maken aan de misbruiken en het rechtmatig belang van de verpachter kan behartigen door aan de pachter de vrijheid van overdracht of onderpacht te verlenen op voorwaarde dat hij, lang genoeg van te voren, aan zijn verpachter de identiteit van de overnemer of van de onderpachter meedeelt en dat de verpachter verzet kan aantekenen tegen de overdracht of onderpacht door zich te wenden tot de Vrederechter, die zal oordelen of er redenen tot verzet bestaan.

2. Aan de wet van 4 november 1969 een artikel 36bis toe te voegen, waarvan het belang gelegen is in het feit dat de wet betreffende de ruilverkaveling en de daarmee samenhangende wetgeving van de Europese economische gemeenschap eerst een vrijwillige ruilverkaveling hebben overwogen en vervolgens een ruilverkaveling opgelegd door de overheid.

Men moet dus terugkeren naar de vrijwillige ruilverkaveling alvorens hiertoe door de openbare overheid wordt besloten, ook al laat de huidige pachtwet die vrijwillige ruilverkaveling toe. Bovendien waarborgt deze wetsbepaling *ipso facto* de naleving van artikel 46bis, hetgeen wij voorstellen.

3. Aan de pachter van landeigendommen aan wie, ten gevolge van bedrijfsbeëindiging, het genot van de gepachte goederen wordt ontnomen ten voordele van een andere land-

la faculté de permettre à l'exploitant agricole, qui d'année en année voit restreindre cette notion, d'avoir une sécurité future et à tout le moins un territoire qui lui permettra d'exploiter d'une manière « rentable » un bien rural.

C'est pourquoi nous proposons :

1. De modifier l'article 30 de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme en remplaçant le principe de l'autorisation écrite, par le bailleur, des cessions de baux à ferme et des sous-locations, par celui de la liberté des cessions et des sous-locations, avec faculté d'opposition du bailleur devant le juge de paix.

Cette proposition de modification de l'article 30 a pour but de mettre fin aux abus auxquels donne lieu les cessions et sous-locations et qui sont de deux ordres :

a) Dans certains cas, le bailleur monnaie son autorisation écrite;

b) Dans d'autres cas, le bailleur ne donne qu'une autorisation verbale avec la conséquence que le sous-locataire ou le cessionnaire n'a alors qu'une occupation précaire à laquelle le bailleur peut mettre fin à tout moment et échapper ainsi aux dispositions de la loi sur le bail à ferme.

En réalité, l'intérêt du bailleur exige seulement que ne puisse lui être imposé comme locataire, par exemple un mauvais cultivateur ou un mauvais payeur ou un individu violent et vindicatif dont il y aurait à craindre qu'il ne se rende coupable à son égard d'injures graves ou d'actes d'hostilité.

Nous pensons qu'on peut à la fois mettre fin aux abus et sauvegarder l'intérêt légitime du bailleur, en accordant au premier la liberté de cession ou de sous-location, à condition qu'il fasse connaître, un temps suffisant à l'avance, à son bailleur, l'identité du cessionnaire ou du sous-locataire et que le bailleur puisse faire opposition à la cession ou la sous-location en s'adressant au juge de paix qui appréciera en fait les motifs de l'opposition.

2. D'ajouter à la loi du 4 novembre 1969, un article 36bis dont l'importance réside dans le fait que la loi sur le remembrement et les législations connexes de l'Union économique européenne ont envisagé d'abord un remembrement volontaire, puis un remembrement ordonné par l'autorité.

Il convient dès lors, si la loi sur le bail à ferme l'admet actuellement, ce que nous proposons, de revenir au remembrement volontaire avant qu'il ne soit décidé par l'autorité publique. Par ailleurs, cette disposition légale a pour conséquence d'entraîner *ipso facto*, les garanties de respect de l'article 46bis, que nous proposons.

3. D'allouer une indemnité de sortie complémentaire, égale à trois années de fermage, au preneur de biens ruraux qui, à la suite d'un congé, est privé de la jouissance des biens loués,

bouwer of die definitief ophoudt om gezondheidsredenen, pensionering of eenvoudige bedrijfsbeëindiging, een bijkomende uittredingsvergoeding toe te kennen die gelijk is aan drie jaar pacht.

In het eerste geval menen wij dat die pachter de mogelijkheid moet hebben zijn landbouwbedrijf opnieuw samen te stellen. Welnu, hij kan dit in de huidige omstandigheden slechts doen door verscheidene vergoedingen te betalen waarvan de juridische aard slecht omschreven is, maar waarvan het gebruik niet minder algemeen is.

In het tweede geval willen wij aan de landbouwer een door een leven van hard werken verantwoord economisch en financieel recht toekennen.

Het lijkt ons billijk die bijkomende vergoeding vast te stellen op drie jaar pacht, een bedrag dat klein genoeg is om geen verhoging van de vergoeding voor overname te wettigen.



VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1.

Artikel 30 van de wet van 4 november 1969 betreffende de landpacht wordt opgeheven en vervangen door de volgende bepaling :

« In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek kan aan de pachter van landeigendommen niet het recht worden ontzegd zijn pacht in onderpacht te geven of over te dragen.

» De pachter die van dat recht gebruik wil maken moet echter, en behoudens het geval voorzien in artikel 31 en volgende, ten minste drie maanden en ten hoogste één jaar vóór de overdracht of onderpacht, aan de verpachter de identiteit bekendmaken van de persoon aan wie hij zijn pacht in onderpacht wil geven of overdragen. Deze kennisgeving moet worden gedaan bij deurwaardersexploot of bij een ter post aangetekende brief.

» Op straffe van verval kan de verpachter, binnen drie maanden na de kennisgeving, opkomen tegen de overdracht of tegen de onderpacht door de vroegere pachter en de overnemer of de onderpachter te dagvaarden voor de vrederechter, die zal oordelen of de redenen van verzet ernstig en gegrond zijn.

» Het verzet van de verpachter tegen de overdracht of tegen de onderpacht kan slechts gevolgen hebben nadat de rechter uitspraak heeft gedaan. »

au profit d'un autre exploitant agricole ou qui cesse définitivement son activité pour raison de santé, de mise à la retraite ou de cessation pure et simple.

Dans le premier cas, nous pensons que ce preneur doit être à même de reconstituer son exploitation agricole. Or, il ne pourra généralement le faire dans l'état actuel des choses, qu'en payant diverses indemnités dont la nature juridique est mal définie, mais dont l'usage n'en est pas moins généralisé.

Dans le second cas, nous voulons marquer notre accord sur le fait qu'un exploitant agricole doit acquérir un droit économique et financier légitime d'une vie de labeur.

Il nous paraît équitable de fixer cette indemnité complémentaire à trois années de fermage, le montant en étant ainsi suffisamment modéré pour ne pas entraîner une hausse des indemnités de reprise.

J. DELHAYE.



PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}.

L'article 30 de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme est abrogé et remplacé par la disposition suivante :

« Par dérogation à l'article 1717 du Code civil, la faculté de sous-louer ou de céder son bail ne peut être interdite au preneur de biens ruraux.

» Toutefois, le preneur qui veut user de ce droit et sauf le cas prévu aux articles 31 et suivants, doit, trois mois au moins et un an au plus avant la cession ou sous-location, notifier au bailleur l'identité de la personne à laquelle il a l'intention de sous-louer ou de céder son bail. Cette notification doit être faite par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

» Dans les trois mois de cette notification, à peine de déchéance, le bailleur peut faire opposition à la cession ou à la sous-location, en citant l'ancien preneur et le cessionnaire ou le sous-locataire devant le juge de paix, qui apprécie si les motifs de l'opposition sont sérieux et fondés.

» Si le bailleur fait opposition à la cession ou à la sous-location, celle-ci ne pourra devenir effective que lorsque le juge aura statué. »

ART. 2.

Aan de wet van 4 november 1969 betreffende de landpacht wordt een artikel 36bis toegevoegd, luidende :

« De verpachter kan niet opkomen tegen de overnemer(s) :

- a) waarvan het bedrijf naast het overgedragen goed ligt;
- b) waarvan vaststaat dat zij, gelet op de aard van hun teelt, een onbetwistbaar belang hebben bij de uitbreiding;
- c) met erfgenamen die het voortbestaan van het landbouwbedrijf kunnen verzekeren. »

ART. 3.

Aan de wet van 4 november 1969 betreffende de landpacht wordt een artikel 46bis toegevoegd, luidende :

« Naast de in artikel 45 bepaalde vergoeding is een bijkomende vergoeding, gelijk aan het bedrag van de pacht over de drie laatste jaren, verschuldigd aan de pachter van landeigendommen wiens pacht een einde heeft genomen ten gevolge van opzegging met toepassing van het bepaalde in de artikelen 7, 1°, 2° en 4° en 8 of die ophoudt wegens ziekte, pensionering of eenvoudige bedrijfsbeëindiging. »

ART. 2.

Il est ajouté à la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, un article 36bis ainsi libellé :

« L'opposition du bailleur ne pourra être dirigée contre le ou les cessionnaires :

- a) dont l'entreprise jouxte le bien cédé;
- b) dont il est établi qu'à raison de leur genre de culture, ils ont un intérêt certain à s'agrandir;
- c) ayant des successeurs pouvant assurer la continuité de l'exploitation agricole. »

ART. 3.

Il est ajouté, à la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, un article 46bis rédigé comme suit :

« En plus de l'indemnité fixée à l'article 45, une indemnité complémentaire égale au montant des fermages des trois dernières années est due au preneur de biens ruraux dont le bail a pris fin à la suite d'un congé donné en application des articles 7, 1°, 2° et 4° et 8 ou qui cesse pour raison de maladie, de mise à la retraite ou de cessation pure et simple. »

J. DELHAYE.
A. BOGAERTS.
N. STASSART.
A. MEUNIER.
J. ROELANTS.