

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1961-1962.

VERGADERING VAN 1 MAART 1962.

Voorstel van wet tot wijziging van de pachtwetgeving.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Een herziening van de pachtwetgeving blijkt noodzakelijk.

De oorspronkelijke bedoelingen van de wetgever werden niet altijd geëerbiedigd door de rechtspraak. Een aantal rechtbanken, hierin soms gevolgd door het Hof van Verbreking, hebben bepaalde teksten een afwijkende interpretatie gegeven. Dit geldt o.m. wat de nietigheid van de opzegging betreft, indien de reden niet vermeld is of indien aan de pachter niet medegedeeld wordt dat hij verzet kan aantekenen binnen de vastgestelde termijn en in de voorgeschreven vormen. Hier dienen de bepalingen dus duidelijker gesteld te worden.

De wet van 7 juli 1951 heeft ook niet alle misbruiken kunnen vrijdelen, o.m. inzake zogezegd eigen gebruik en seizoenpacht. Sommige goedbedoelde bepalingen zijn anderzijds dode letter gebleven zoals het beroep op machtiging van de vrederechter voor de uitvoering van bouwwerken.

De landbouwsituatie heeft zich sinds de eerste naoorlogse jaren ook grondig gewijzigd. Veel meer kapitaal moet thans in een bedrijf worden geïnvesteerd, omdat de overnamevergoedingen sinds 1951 gevoelig zijn gestegen en modernisering en rationalisering van de hoeveuitrusting in vele gevallen een noodzakelijkheid zijn geworden. Te kleine bedrijven moeten naar meer intensieve teelten overschakelen, terwijl voor de inrichting van een menswaardige woongelegenheid op vele boerderijen nog alles moet gedaan worden. Zonder een minimum van bedrijfszekerheid is de uitvoering van de hiertoe vereiste investeringen ondenkbaar op pachthoeven. Daarom moet o.m. een grotere stabiliteit wor-

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1961-1962.

SEANCE DU 1^{er} MARS 1962.

Proposition de loi modifiant la législation sur le bail à ferme.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Une revision de la législation sur le bail à ferme s'impose.

La jurisprudence n'a pas toujours respecté les intentions initiales du législateur. Plusieurs tribunaux, et parfois la Cour de Cassation elle-même, ont donné de certains textes des interprétations qui s'en écartent. C'est notamment le cas pour la nullité du congé lorsque le motif n'a pas été indiqué ou lorsque le fermier n'est pas informé qu'il peut faire opposition dans les délais et dans les formes prescrits. Sur ce point les dispositions légales devraient donc être plus explicites.

D'autre part, la loi du 7 juillet 1951 n'a pas permis d'éliminer tous les abus, notamment en ce qui concerne l'exploitation par le propriétaire et les baux saisonniers. D'autre part, certaines dispositions inspirées par des intentions louables sont restées lettre morte, par exemple le recours à une autorisation du juge de paix en vue de l'exécution de travaux de construction.

Par ailleurs, la situation de l'agriculture s'est profondément modifiée depuis les premières années qui ont suivi la guerre. A l'heure actuelle, il est nécessaire d'investir des capitaux beaucoup plus importants dans une exploitation, parce que les indemnités de reprise ont augmenté considérablement depuis 1951 et que, dans un grand nombre de fermes, la modernisation et la rationalisation de l'équipement sont devenues indispensables. Les entreprises trop petites doivent être converties en exploitations plus intensives et nombreuses sont les fermes où tout est encore à faire sur le plan de l'habitat. Sans un minimum de sécurité d'exploitation, il est inutile de

den gewaarborgd van de zittende pachter, moet de opvolgende zoon van vooraf aan van de wettelijke bescherming kunnen genieten en moet er een uittredingsregeling voorzien worden die een redelijke vergoeding verzekert voor bouwwerken en fruitaanplantingen op de gepachte eigendom uitgevoerd, die voor de rationele uitbating en bewoonbaarheid ervan noodzakelijk zijn gebleken.

Het voorliggend wetsvoorstel werd met de medewerking van de beroepskringen uitgewerkt. Het ligt in de bedoeling naderhand voorstellen tot wijziging van de pachtprijsreglementering in te dienen.

A. Bewijs van de pachtvoorwaarden (wijziging in artikel 1716bis, eerste lid).

Het stelsel door de wet van 7 juli 1951 ingevoerd voor de pacht van landeigendommen die ten minste 1 ha groot zijn of die een bedrijfsgebouw of woonhuis bevatten, wordt uitgebreid tot alle pachtcontracten. In het belang van de rechtszekerheid wordt er zodoende naar gestreefd de partijen hun overeenkomst schriftelijk te doen vastleggen. Dit om bewijsmoeilijkheden zowel in verband met het bestaan zelf van de pacht-overeenkomst als in verband met de pachtvoorwaarden te vermijden.

B. Duur van de pacht (wijzigingen in artikel 1748, tweede lid; 1774, § 2 - II, 1^{ste} en 2^o lid, en 1774, § 3-1^o).

Deze wijziging heeft tot eerste doel de pachter een grotere bedrijfszekerheid te waarborgen om hem zo in staat te stellen het doorgaans groot overnamekapitaal te laten renderen en de noodzakelijke rationalisering en modernisering door te voeren.

De duur van de wettelijke beschermingsperiodes, nl. een eerste ingebruikneming van minimum 9 jaren, en de wettelijke verlengingstermijn van 9 jaren gevolgd door een onbepaalde wettelijke verlenging, worden behouden. Dit stelsel is tot het rechtsbewustzijn van verpachters en pachters doorgedrongen en een wijziging daarvan die bv. een onderscheid zou maken tussen kleine ongebouwde percelen en de overige landeigendommen, zou aanleiding kunnen geven tot misbruiken, verdere versnippering en verwarring in de geesten.

Tijdens de eerste periode van ten minste 9 jaren moet de pachter evenwel volstrekte bedrijfszekerheid genieten. De mogelijkheid voor de verpachter van deze minimumduur af te wijken bij schriftelijke overeenkomst om reden van eigen inbedrijfneming, en de mogelijkheid voor de koper om de pacht te beëindigen in geval de overeenkomst het recht van uitzetting bij verkoop voorbehoudt of wanneer er geen pacht is met vaste dagtekening van vóór de verkoop, vallen weg tijdens die periode. In de meeste geschreven pachtcontracten, en dit vooral in de notariële, komen die beperkingen immers vrij algemeen voor en zij maken de bedrijfszekerheid voor de pachter in vele gevallen denkbeeldig.

songer à opérer les investissements nécessaires à cet effet dans les entreprises agricoles louées à bail. C'est pourquoi il faut notamment que l'on garantisse une meilleure stabilité au fermier occupant, que celui de ses fils qui est appelé à lui succéder soit assuré du renouvellement de la protection légale et que l'on prévoie, en matière de départ, des dispositions assurant une indemnité raisonnable pour les constructions et les plantations fruitières faites dans le bien loué, qui se sont avérées nécessaires à l'exploitation rationnelle et à l'habitabilité de celui-ci.

La présente proposition de loi a été élaborée avec le concours des milieux professionnels. Nous avons l'intention de déposer d'autres propositions tendant à modifier la réglementation des fermages.

A. Preuve des conditions du bail (modification à l'article 1716bis, premier alinéa).

Le régime instauré par la loi du 7 juillet 1951 pour les baux relatifs aux biens ruraux d'un hectare au moins ou comprenant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation, est étendu à tous les baux. Cette mesure a pour but d'améliorer la sécurité juridique en amenant les parties à constater leur convention par écrit. Ceci afin d'éviter des difficultés en matière de preuve, tant en ce qui concerne l'existence même du contrat de bail que les conditions de celui-ci.

B. Durée du bail (modifications aux articles 1748, 2^e alinéa; 1774, § 2 - II, 1^{er} et 2^e alinéas, et 1774, § 3 - 1^o).

Ces modifications visent avant tout à garantir au fermier une plus grande sécurité d'exploitation, afin de lui permettre d'obtenir un rendement suffisant du capital de reprise, qui est le plus souvent considérable, et de réaliser la rationalisation et la modernisation nécessaires.

Rien n'est changé à la durée des périodes légales de protection, à savoir une première occupation de neuf ans au minimum et une période de prorogation de neuf ans, suivi d'une prorogation indéterminée. Ce système a pénétré dans la conscience juridique des bailleurs et des fermiers et, si on le modifiait, par exemple en établissant une distinction entre les petites parcelles non bâties et les autres biens ruraux, une telle mesure pourrait donner lieu à certains abus, provoquer un morcellement encore plus prononcé et créer la confusion dans les esprits.

Pendant la première période minima de 9 ans, le fermier doit cependant bénéficier d'une entière sécurité d'exploitation. C'est pourquoi nous proposons d'enlever au bailleur, pendant cette période, la faculté de déroger à cette durée minima par convention écrite afin d'exploiter lui-même le bien et à l'acquéreur, toujours pendant ladite période, la possibilité de résilier le bail au cas où la convention réserve le droit de donner congé en cas de vente ou lorsqu'il n'y a pas de bail ayant date certaine antérieure à la vente. En effet, ces réserves sont prévues dans la plupart des baux écrits, surtout dans les baux notariés, et elles rendent souvent illusoire la sécurité d'exploitation du fermier.

De opzegmogelijkheid tijdens de wettelijke verleningstermijn wordt beperkt. De bestaande regeling inzake de eerste periode wordt nu toepasselijk op de tweede. In de pachtovereenkomst kan dus bepaald worden dat de verpachter het recht zal hebben aan de pacht een einde te maken tijdens de wettelijke verleningstermijn, maar dan enkel om zelf het verpachte goed in bedrijf te nemen of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan die van zijn echtgenoot. De koper kan zich eveneens op dit recht beroepen indien er geen pacht met vaste dagtekening bestaat van vóór de verkoop of wanneer in het pachtcontract bepaald wordt dat hij de pachter kan uitzetten. Voor het overige worden hem niet meer rechten dan aan zijn rechtsvoorganger toegekend.

Geen opzegging is vereist, indien het overeenkomsten betreft waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar behelst. Het gaat hier om de zgn. seizoenpachten. Een nadere omschrijving van dit begrip dringt zich evenwel op, omdat sommige eigenaars de bepalingen van de pachtwetgeving pogen te omzeilen door een eigenlijke pacht als een seizoenpacht te laten doorgaan. Dit is o.a. het geval bij de zgn. grasverkoop. De eigenaar verkoopt elk jaar het gras van een bepaalde weide aan dezelfde boer. Deze « koper » doet de bemestingen, onderhoudt de afsluitingen en de grachten, en staat dus, evenals een pachter, in voor de teelt- en onderhoudszorgen. In dat geval gaat het om een eigenlijke pachtverhouding en zal de pachter dan ook kunnen genieten van de bescherming van de pachtwetgeving.

C. Pachtoverdracht en onderverpachting (wijziging in artikel 1717).

Bij pachtoverdracht aan één van de afstammelingen begint, volgens de bestaande wetgeving, niet noodzakelijk een nieuwe periode van eerste ingebruikneming te zijn van voordele. Meestal wordt de lopende pacht alleen voortgezet.

Gezien het evenwel normaal is dat de pachter door één van zijn afstammelingen wordt opgevolgd en deze bij de overname meestal zware financiële lasten moet opnemen, lijkt het billijk dat in dat geval de pacht zou vernieuwd worden uit kracht van de wet met als gevolg dat een nieuwe eerste gebruiksperiode zou aanvangen en de oorspronkelijke pachter van alle verdere verplichtingen zou ontslagen worden. Dit alles op voorwaarde dat de verpachter daarvan verwittigd wordt en de gelegenheid krijgt verzet aan te tekenen door de oorspronkelijke pachter voor de vrederechter te dagvaarden op grond van een aantal beperkend opgesomde redenen.

Deze redenen bedoelen in de eerste plaats de persoonlijke inbedrijfneming door de verpachter, zijn afstammelingen, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, niet langer te verhinderen dan dit zonder pachtvernieuwing het geval zou zijn. Het spreekt vanzelf dat de verpachter werkelijk de bedoeling daartoe moet hebben. De rechter zal dan ook bij de dagvaarding onmiddellijk nagaan of het persoonlijk gebruik, rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden, waarschijnlijk is en dit op het ogenblik waarop een gebeurlijke opzegging om die reden normaal uitwerking kan hebben (zie verder ook de wijzigingen in artikel 1775).

La présente proposition restreint la possibilité de donner congé au cours de la période de prorogation légale. Le régime actuellement en vigueur pour la première période sera désormais applicable à la seconde. Il pourra donc être stipulé dans le contrat de bail que le bailleur aura le droit de mettre fin à celui-ci au cours de la période de prorogation légale, mais uniquement pour exploiter lui-même le bien loué ou pour en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou à ceux de son conjoint. L'acquéreur peut également invoquer ce droit à défaut de bail ayant date certaine antérieure à la vente ou s'il est prévu dans le bail qu'il a le droit d'expulser le preneur. Pour le surplus, il ne lui est pas accordé de droits plus étendus qu'à son auteur.

Aucun congé n'est requis pour les contrats dont l'objet porte sur une durée inférieure à un an. Il s'agit, en l'espèce, des « baux saisonniers ». Mais il est nécessaire de préciser cette notion, car certains propriétaires tentent d'éluder les dispositions de la législation sur le bail à ferme en faisant passer un bail véritable pour un bail saisonnier. C'est notamment le cas pour la vente des herbages. Le propriétaire vend chaque année l'herbe d'une prairie déterminée au même cultivateur. Cet « acquéreur » épand des engrais, entretient les clôtures et les fossés et se charge donc, exactement comme un fermier, des travaux de récolte et d'entretien. Il s'agit là d'un véritable bail et, en conséquence, le preneur pourra bénéficier de la protection de la législation sur le bail à ferme.

C. — Cession du bail et sous-location (modification à l'article 1717).

Sous l'empire de la législation actuelle, la cession du bail à l'un des descendants ne fait pas nécessairement commencer une nouvelle période de première occupation à son profit. Dans la plupart des cas, il y a simplement continuation du bail en cours.

Toutefois, comme il est normal que le successeur du fermier soit l'un de ses descendants et étant donné que, lors de la reprise, celui-ci doit presque toujours supporter de lourdes charges financières, il paraît équitable qu'en pareil cas, le bail soit renouvelé en vertu de la loi, avec cette conséquence qu'une nouvelle période de première occupation prenne cours et que le preneur originaire soit dispensé de toutes obligations ultérieures. Tout ceci à condition que le bailleur en soit informé et qu'il ait la faculté de signifier son opposition en citant le preneur originaire devant le juge de paix sur la base d'un certain nombre de motifs limitativement énumérés.

Le premier de ces motifs est de ne pas empêcher l'exploitation par le bailleur lui-même, par ses descendants, son conjoint ou les descendants de celui-ci plus longtemps que ce ne serait le cas si le bail n'était pas renouvelé. Il va de soi que le bailleur doit effectivement avoir cette intention. Aussi le juge qui examine la citation tiendra-t-il compte de tous les éléments de fait pour savoir si l'occupation personnelle est vraisemblable au moment où un congé éventuel fondé sur pareil motif peut normalement avoir effet (voir également les modifications proposées à l'article 1775).

Zelfs indien de rechter het verzet om die reden aanvaardt, blijft de gewone opzegging voor eigen gebruik door de verpachter op de daartoe gestelde tijd noodzakelijk.

De verpachter kan zich ook verzetten tegen de persoon van de door de pachter aangewezen afstammeling op grond van zware beledingen, veroordelingen of klaarblijkende beroepsbekwaamheid.

Waar de schriftelijke toestemming van de verpachter voor pachtoverdracht en onderverpachting aan een andere dan een afstammeling van de pachter behouden blijft, geldt deze beperking in beginsel niet voor het afsluiten van de zgn. teeltcontracten inzake vlas, witloof, enz. Tot hiertoe bestonden dienaangaande meningsverschillen. Een dergelijk contract kan nochtans niet als een eigenlijke pachtoverdracht of onderverpachting beschouwd worden.

D. Erfopvolging (wijziging in art. 1742).

Eenzelfde regeling als bij de pachtoverdracht en dit om dezelfde redenen, wordt voorgesteld bij voortzetting van de pacht bij erfopvolging door één van de afstammelingen van de pachter of zijn echtgenoot. Hier ook kan de wettelijke bescherming inzake duur van vooraf aan herbeginnen. In geval van verzet zal het hier evenwel de nieuwe pachter zijn die door de verpachter voor de rechter wordt gedagvaard.

E. Opzeggingsvormen (wijzigingen in art. 1748, in fine, en 1775, derde lid en volgende).

Niettegenstaande de huidige tekst van artikel 1775, 3° lid, op het eerste gezicht voldoende duidelijk schijnt, dringt zich toch een nieuwe formulering op, daar een gedeelte van de rechtspraak hieraan een interpretatie heeft gegeven die niet met de bedoelingen van de wetgever overeenstemt.

Zo besliste het Hof van Cassatie bij arrest van 5 juli 1957, dat de opzegging door de koper niet moet gemotiveerd zijn wanneer de pacht geen vaste dagtekening van vóór de verkoop heeft, de pachter zich in de periode van onbepaalde wettelijke verlenging bevindt en de koopakte aan de koper niet de verplichting oplegt de lopende pacht te eerbiedigen.

Een arrest van het Hof van Cassatie van 23 juni 1960 bepaalt anderzijds dat een onregelmatig gedane opzegging geldig kan worden indien daartegen geen verzet wordt aangetekend.

In het belang van de rechtszekerheid en rekening houdend met de werkelijke bedoelingen van de wetgever, wordt dan ook voorgesteld in de tekst te verduidelijken dat in alle gevallen, zonder uitzondering, de opzeggingsreden moet worden aangegeven en aan de pachter steeds moet medegedeeld worden hoe en wanneer hij verzet kan aantekenen. Indien de opzegging ongeldig is wegens het niet naleven van één van de dwingende bepalingen van de pachtwetgeving (niet naleven van de termijnen, geen reden van opzegging, geen vermelding van de mogelijkheid en de wijze van verzet) kan het uitblijven van verzet vanwege de pachter niet tot gevolg hebben dat zij geldig wordt.

Même si le juge admet l'opposition pour ce motif, il faut encore que le bailleur notifie le congé ordinaire, dans le délai prévu, afin d'exploiter le bien lui-même.

Le bailleur peut, d'autre part, faire opposition à la personne du descendant désigné par le preneur, pour raison d'injures graves, de condamnations ou d'incapacité professionnelle manifeste.

Si le consentement écrit du bailleur est maintenu en matière de cession de bail ou de sous-location à toute personne autre qu'un descendant du fermier, cette restriction n'est pas applicable, en principe, lorsqu'il s'agit de passer un « contrat de culture » (lin, witloof, etc.). Jusqu'à présent, des divergences d'opinion se sont manifestées à ce sujet. Cependant, pareil contrat ne saurait être considéré comme une cession de bail ou une sous-location véritable.

D. — Succession (modification à l'article 1742).

Nous proposons l'application d'un régime identique à celui de la cession de bail, et pour les mêmes raisons, lorsque le bail est continué par voie de succession échéant à un descendant du preneur ou de son conjoint. Dans ce cas également, la protection légale peut s'appliquer ab initio pour ce qui est de la durée du bail. En cas d'opposition, ce sera cependant le nouveau preneur que le bailleur citera devant le juge.

E. — Formes du congé (modifications aux articles 1748, in fine, et 1775, 3° alinéa et suivants.)

Si à première vue, le texte actuel de l'article 1775, 3° alinéa, paraît assez explicite, il s'avère cependant nécessaire d'en modifier le libellé, car une partie de la jurisprudence a donné de cet alinéa une interprétation qui n'est pas conforme aux intentions du législateur.

C'est ainsi que par arrêt du 5 juillet 1957, la Cour de Cassation a décidé que le congé donné par l'acquéreur ne doit pas être motivé lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à la vente, que le preneur se trouve en période de bail à durée indéterminée et que l'acte de vente n'impose pas à l'acquéreur une obligation particulière quant au respect du bail en cours.

Par ailleurs, un arrêt de la Cour de Cassation en date du 23 juin 1960 déclare qu'un congé irrégulièrement donné peut devenir valable s'il n'y est pas fait opposition.

Dans l'intérêt de la sécurité juridique et eu égard aux intentions réelles du législateur, il est donc proposé de préciser dans le texte que, dans tous les cas, sans exception, le motif du congé doit être indiqué et qu'il est toujours obligatoire de notifier au fermier quand et comment il peut faire opposition. Si le congé n'est pas valable, pour inobservation d'une disposition impérative de la législation sur le bail à ferme (inobservation des délais, non motivation du congé, absence d'indication relative à la faculté de faire opposition et aux modalités de celle-ci), le défaut d'opposition de la part du fermier n'a pas pour effet de rendre le congé valable.

De aangegeven reden moet een welbepaalde reden zijn, dus voldoende volledig en duidelijk omschreven, opdat de pachter en de rechter zich rekenschap kunnen geven van de ernst en de gegrondheid ervan.

F. Opzeggingsreden (wijzigingen in art. 1775, zesde lid en volgende).

Bij elke opzegging is het noodzakelijk dat de rechter onmiddellijk kan nagaan of de aangevoerde reden werkelijk gegrond is, zonder op de gebeurlijke uitvoering ervan te moeten wachten. Dit is vooral van belang bij de opzegging voor eigen gebruik waarbij de rechter, bij de dagvaarding tot geldigverklaring, moet kunnen onderzoeken of de verpachter werkelijk het voorname heeft het goed in gebruik te nemen of de exploitatie ervan over te dragen. De bepaling verliest elke werkelijke betekenis wanneer daarvoor het vertrek van de pachter moet worden afgewacht. In de meeste gevallen zijn de feitelijke omstandigheden van die aard dat de rechter reeds bij de opzegging kan oordelen of de opzeggende verpachter of degene aan wie hij de exploitatie wenst over te dragen, wel degelijk de bedoeling heeft en in staat is het bedrijf zelf uit te baten.

Om de rechter toe te laten de gegrondheid van de opzegging onmiddellijk na te gaan, is het noodzakelijk dat de opzeggende eigenaar bepaalt of hijzelf of iemand anders, en in dat geval wie, het pachtgoed zal uitbaten.

Daarom is het ook vereist dat, indien de opzegging gebeurt om het bedrijf aan een familielid over te dragen, deze met name wordt vermeld en dat het dan niet volstaat te verwijzen naar het Burgerlijk Wetboek of te bepalen dat de verpachter, zijn echtgenote of één van zijn afstammelingen het goed in bedrijf zullen nemen.

Het in bedrijf nemen zelf moet bestaan in een daadwerkelijke en voortdurende persoonlijke en individuele uitbating. Deze omschrijving werd overgenomen uit de Franse pachtwetgeving. Zij houdt in dat de uitbater de dagelijkse en onmiddellijke leiding van het bedrijf uitoefent, daartoe over de nodige fysieke en technische bekwaamheden beschikt en ter plaatse woont. Een theoretisch toezicht van op afstand en met lange tussenpozen volstaat niet. De deelneming in de risico's is op zichzelf evenmin voldoende.

Bij opzegging voor eigen gebruik, wordt een verbod van bebossing gedurende een periode van 9 jaren voorgesteld. Aanplanting van canada-bomen en onverantwoorde bebossing waren in 't verleden dikwijls een middel om de pachtwet te omzeilen. De vrederechter kan in voorkomend geval van dit verbod vrijstelling verlenen. Het enige criterium daarbij is de waarde van de grond als landbouwgrond.

De rechtspraak is voor 't ogenblik verdeeld over de vraag of het voornemen om het verpachte goed in gunstige omstandigheden (vrij van pacht) te verkopen als een geldige opzeggingsreden kan worden beschouwd. In verband met het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen, blijkt het noodzakelijk te bepalen dat dit geen ernstige reden uitmaakt. Indien dit wel het geval was, zou het recht van voor-

Le motif indiqué doit être bien déterminé, c'est-à-dire exposé complètement et avec toute la précision désirable, de façon que le fermier et le juge puissent en apprécier le sérieux et le bien-fondé.

F. — Motif du congé (modifications à l'article 1775, 6^e alinéa et suivants).

En cas de congé, il est toujours nécessaire que le juge puisse immédiatement examiner si le motif invoqué est vraiment fondé, sans devoir attendre, le cas échéant, que le congé ait été suivi d'effet. Ce point est surtout important lorsque le congé est motivé par l'intention du bailleur d'exploiter lui-même le bien, auquel cas le juge doit être en mesure de rechercher, lors de la citation en validation, si le bailleur a véritablement l'intention d'exploiter lui-même le bien ou d'en céder l'exploitation. Cette disposition perdrait toute portée réelle s'il fallait attendre pour cela le départ du preneur. Dans la plupart des cas, les éléments de fait sont tels que le juge peut déjà apprécier lors du congé si le bailleur qui donne ce congé ou celui à qui il désire céder l'exploitation, a vraiment l'intention et est véritablement en mesure d'exploiter lui-même l'entreprise.

Afin de permettre au juge d'examiner immédiatement le bien-fondé du congé, il est nécessaire que le propriétaire qui donne ce congé précise s'il exploitera lui-même le bien ou si ce sera un tiers et, dans ce cas, quel sera le nouvel exploitant.

C'est pourquoi, lorsque le congé est donné pour céder l'entreprise à un membre de la famille, il est requis que celui-ci soit mentionné nommément et il ne suffit donc pas de se référer au Code civil pour décider que le bailleur, son conjoint ou l'un de ses descendants reprendront l'exploitation du bien.

Quant à l'exploitation elle-même, elle doit être effective et permanente, personnelle et individuelle. Cette définition a été reprise de la législation française sur le bail à ferme. Elle implique que l'exploitant assume sans intermédiaire la direction journalière de l'entreprise, qu'il possède les capacités physiques et techniques nécessaires à cet effet et qu'il réside sur place. Une surveillance théorique exercée à distance et à intervalles espacés ne suffit pas. La simple participation aux risques est tout aussi insuffisante. Pour le cas où le propriétaire donne congé afin d'exploiter lui-même le bien, nous proposons que le boisement soit interdit pendant une période de neuf ans. Dans le passé, les plantations de peupliers du Canada et le boisement injustifié ont souvent constitué un moyen d'éluder la loi sur le bail à ferme. Le cas échéant, le juge de paix peut accorder dispense de cette interdiction. A cet égard, la qualité du sol en tant que terre de culture constitue le seul critère d'appréciation.

A l'heure actuelle, la jurisprudence est divisée sur la question de savoir si l'intention de vendre le bien loué dans des conditions avantageuses (libres de bail) peut être considérée comme un motif valable de congé. Dans le cadre du droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, il apparaît nécessaire de prévoir que cette intention ne pourra pas être considérée comme un motif sérieux. En admettant la thèse

koop daardoor ernstig worden verzwakt. Het zou immers volstaan tegen het einde van de twee wettelijke beschermingsperiodes of in de loop van de onbepaalde wettelijke verlenging, aan de pachter opzegging te betekenen met als reden de verkoop vrij van pacht, om het recht van voorkoop te omzeilen.

G. Opzeggingsvergoeding (aanvulling van art. 1774).

Bij onttrekking van verpachte gronden aan hun landbouwbestemming, dient aan de pachter de bijzondere schadeloosstelling, voorzien bij artikel 1774, § 4 te worden uitgekeerd.

Die vergoeding moet vooraf worden betaald, d.i. alvorens de pachter kan verplicht worden de grond ter beschikking te stellen. Die vergoeding omvat :

1° de uittredingsvergoedingen voorzien bij artikel 1778 (stro, mest, navette, verbeteringen en de bij voorraad gedane bebouwingen) ;

2° een vergoeding voor bedrijfsverlies aan dieren en materieel. Bij iedere onttrekking van verpachte grond aan zijn landbouwbestemming, dient een schatting te worden gemaakt van alle dieren en alle materieel die op dat ogenblik tot het bedrijf behoren. Bij volledige onttrekking wordt volgens een vast gebruik 20 t.h. van die waarde als vergoeding voor bedrijfsverlies uitgekeerd. Bij gedeeltelijke onttrekking wordt dezelfde vergoeding berekend in verhouding tot de oppervlakte die voor de landbouw verloren gaat ;

3° een vergoeding voor genotsderving. Hieronder wordt verstaan de normale opbrengst voor de betrokken pachter, forfaitair geraamd op basis van de fiscale inkomstenbarema's, gedurende een bepaalde termijn die wisselt naar gelang van de periode waarin hij zich bevindt.

Die vergoeding is verschuldigd :

1° bij elke opzegging voor bouwgrond of grond voor industrieel gebruik bestemd, door de opzeggende verpachter of koper ;

2° bij elke onteigening of verkrijging ten algemenen nutte door het onteigenend of verkrijgend bestuur of de instelling van openbaar nut. Het vonnis dat de onteigening uitsprekt, is niet automatisch tegenstelbaar aan de pachter. Diens rechten blijven behouden en de opzeggingsvergoeding dient in der minne of gerechtelijk te worden geregeld en vooraf te worden betaald.

H. Gebouwen en werken (wijzigingen in artikel 1778, § 1, 1°).

De noodzaak van aanpassing van het bedrijf, zowel wat de rationele uitbating als wat de bewoonbaarheid betreft, mag niet afgeremd worden door de onwil of het onbegrip van de verpachter. De pachter dient dan ook niet alleen het recht te worden toegekend alle gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren die dienstig zijn voor de exploitatie van het gepachte goed en stroken met de bestemming ervan, hij dient

contraire, on affaiblirait gravement le droit de préemption, car il suffirait pour éluder celui-ci de signifier le congé au fermier à la fin des deux périodes légales de protection ou au cours de la période légale de prorogation indéterminée, en le motivant par l'intention de vendre le bien libre de bail.

G. — Indemnité de congé (dispositions complétant l'article 1774).

Lorsque des terres louées à bail sont soustraites à leur destination agricole, il y a lieu de payer au fermier l'indemnité spéciale prévue à l'article 1774, § 4.

Cette indemnité doit être versée d'avance, c'est-à-dire avant que le fermier ne puisse être obligé de remettre la terre. Elle comprend :

1° les indemnités de sortie prévues à l'article 1778 (pailles, engrais, arrière-engrais, améliorations et avances aux cultures) ;

2° une indemnité de perte professionnelle en cheptel et en matériel. Chaque fois qu'une terre louée est soustraite à sa destination agricole, il y a lieu de procéder à une estimation de tout le cheptel et de tout le matériel appartenant à ce moment à l'entreprise. Si cette soustraction est totale, l'usage établi veut que l'on verse 20 % de cette valeur à titre d'indemnisation des pertes professionnelles. En cas de soustraction partielle, la même indemnité est calculée proportionnellement à la superficie qui cesse d'être affectée à un usage agricole ;

3° une indemnité de perte de jouissance. On entend par là le revenu normal du fermier intéressé, estimé forfaitairement sur la base des barèmes fiscaux des revenus, pendant une durée déterminée qui varie d'après la période dans laquelle il se trouve.

Cette indemnité est due :

1° par le bailleur ou l'acquéreur, chaque fois qu'il donne congé pour transformer une terre agricole en terrain à bâtir ou en terrain industriel ;

2° chaque fois qu'il s'agit d'une expropriation ou d'une acquisition pour cause d'utilité publique, par l'administration ou l'organisme d'intérêt public qui procède à l'expropriation ou à l'acquisition. Le jugement qui prononce l'expropriation n'est pas automatiquement opposable au fermier. Les droits de celui-ci sont maintenus et l'indemnité de congé doit être déterminée à l'amiable ou par voie judiciaire et être payée préalablement.

H. — Constructions et travaux (modifications à l'article 1778, § 1°, 1°).

Lorsqu'il est nécessaire d'adapter l'entreprise, qu'il s'agisse de rationaliser son exploitation ou d'améliorer son habitabilité, on ne saurait admettre que cette adaptation soit freinée par la mauvaise volonté ou l'incompréhension du bailleur. En conséquence, le fermier ne doit pas seulement avoir le droit de faire toutes constructions et d'exécuter tous travaux utiles à l'exploitation du bien loué et compatibles avec sa destina-

daarbij ook de zekerheid te hebben dat hem bij het einde van de pacht een redelijke vergoeding zal worden uitgekeerd.

Indien de werken uitgevoerd zijn met de schriftelijke toestemming van de verpachter, is die vergoeding gelijk aan de restwaarde ervan bij het einde van de pacht en dit niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst bij het aangaan van de pacht of bij het verlenen van de toestemming.

Werden de werken uitgevoerd zonder die toestemming, dan is eveneens een uittredingsvergoeding verschuldigd, niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst. Deze stemt overeen met de meerwaarde zonder nochtans het bedrag van de laatste vijf jaren pacht te mogen overschrijden. Deze meerwaarde wordt bekomen door het verschil te maken tussen de waarde van het bedrijf als dusdanig op het einde van de pacht en de waarde die het bedrijf op hetzelfde ogenblik zou gehad hebben zonder die nieuwe gebouwen en werken. De uitgevoerde werken en gebouwen mogen door de pachter met alle rechtsmiddelen worden bewezen.

I. Aanplantingen (wijzigingen in art. 1778, § 1, 2°).

De schriftelijke toestemming van de verpachter (of de pachter) blijft vereist voor het aanplanten van bomen.

Het verbod nieuwe aanplantingen aan te leggen wanneer eenmaal tot ruilverkaveling is besloten, geldt zowel voor pachter als verpachter.

Laagstammige fruitbomen mogen evenwel ook zonder toelating door de pachter worden aangeplant, op voorwaarde dat dergelijke aanplantingen in de streek gebruikelijk zijn en in overeenstemming met de eisen van een rationele uitbating van het bedrijf, en mits enkele bijkomende voorwaarden vervuld zijn. Het moet gaan om percelen van ten minste 1 ha, palend aan een bestaande aanplanting of een uitbatingsweg (elke toegangsweg die voldoende breed is voor de uitbating van de fruitaanplanting).

Verder is het gunstig advies van de Rijkstuinbouwingenieur van de streek vereist, die hierbij zal steunen op de geschiktheid van de grond voor fruitaanplantingen, en nagaan of de aanplanting economisch ten volle verantwoord is.

Wat de vergoedingen betreft, wordt een onderscheid gemaakt tussen het geval waarin de pachter opzegging doet en het geval waarin dit gebeurt door de verpachter, alvorens 18 jaren — minimumtermijn voor een normale uitbating — zijn verstreken.

Bij opzegging door de pachter, wordt de meerwaarde van het bedrijf vergoed, die bij het einde van de pacht in onderlinge overeenstemming of volgens schatting van een deskundige wordt vastgesteld met als maximum het bedrag der laatste vijf jaren pacht. Bij opzegging door de verpachter, zal de volledige meerwaarde worden vergoed, op dezelfde manier bepaald. Een beperking tot het bedrag der laatste vijf jaren pacht, zou de verpachter kunnen aanzetten de pacht op te zeggen op het ogenblik dat de aanplanting haar hoogste opbrengst bereikt om het goed in die omstandighe-

den, il doit aussi avoir la certitude qu'une indemnité raisonnable lui sera payée à l'expiration du bail.

Si les travaux ont été exécutés avec le consentement écrit du bailleur, cette indemnité sera égale à la valeur qu'ils auront encore à la fin du bail et ce nonobstant toute convention contraire passée lors de la signature de celui-ci ou au moment où le consentement a été accordé.

Si les travaux ont été faits sans ce consentement, une indemnité de sortie sera pareillement due, nonobstant toute convention contraire. Cette indemnité sera égale à la plus-value, sans toutefois pouvoir dépasser le montant du fermage des cinq dernières années. La plus-value est constituée par la différence entre la valeur de l'entreprise dans l'état où elle se trouve à la fin du bail et la valeur qu'elle aurait eue à la même époque si les nouveaux bâtiments n'avaient pas été construits et si lesdits travaux n'avaient pas été effectués. Le fermier peut apporter par toute voie de droit la preuve qu'il a exécuté ces travaux et construit ces bâtiments.

I. — Plantations (modifications à l'article 1778, § 1^{er}, 2°).

Le consentement écrit du bailleur (ou du fermier) reste requis pour les plantations d'arbres.

L'interdiction de faire de nouvelles plantations une fois que le remembrement rural a été décidé concerne aussi bien le fermier que le bailleur.

Toutefois, il est loisible au fermier de planter des arbres fruitiers à basse tige, même sans autorisation, à condition que pareilles plantations soient d'usage courant dans la région et qu'elles soient conformes aux exigences d'une exploitation rationnelle de l'entreprise; quelques autres conditions sont également requises: il faut qu'il s'agisse de parcelles d'un hectare au moins, attenantes à une plantation existante ou à un chemin d'exploitation (c'est-à-dire à toute voie d'accès assez large pour permettre l'exploitation de la plantation fruitière).

En outre, il est nécessaire d'avoir obtenu l'avis favorable de l'ingénieur horticole de l'Etat de la région, qui examinera si le sol se prête aux plantations fruitières et si la plantation envisagée se justifie parfaitement au point de vue économique.

Pour ce qui est des indemnités, une distinction est faite selon que le congé est donné par le fermier ou par le bailleur, avant l'expiration des dix-huit ans qui constituent la durée minima d'une exploitation normale.

Lorsque c'est le fermier qui donne le congé, il y a indemnisation de la plus-value de l'entreprise, qui est établie à la fin du bail, soit de commun accord, soit à dire d'un expert unique, sans toutefois pouvoir dépasser le montant du fermage des cinq dernières années. Si c'est le bailleur qui donne le congé, il y aura lieu à indemnisation de la plus-value tout entière, déterminée de la même façon. Une limitation au montant du fermage des cinq dernières années pourrait inciter le bailleur à donner congé au fermier au moment où la plantation atteint son rendement le plus

den gedurende enkele jaren zelf uit te baten of te laten uitbaten door zijn familieleden. Teneinde betwistingen te vermijden wordt slechts één deskundige met de waardebepaling belast.

De inschrijving van de schuldvordering van de pachter uit hoofde van gebouwen, werken of beplantingen in de registers van de hypotheekbewaarder, vervalt daar er door de belanghebbenden omzeggens geen gebruik van werd gemaakt.

J. Overgangsbepalingen.

De nieuwe regeling is van toepassing op alle op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wet lopende of verlengde pachten. Hierop zijn twee uitzonderingen.

De bepalingen van artikel 1716*bis* betreffende de schriftelijke pacht en het bewijs van de pachtvoorwaarden, zijn slechts van toepassing op de pachten aangegaan nadat de wet in werking is getreden.

Opzegging voor eigen gebruik of om de exploitatie over te dragen aan familieleden op grond van de vroegere artikels 1748, lid 2 en 1774, § 2, II, blijven mogelijk tot drie maanden na de inwerkingtreding van de wet. Bij het onderzoek naar de geldigheid van die opzeggingen, gedaan na de inwerkingtreding van de wet, zijn evenwel de nieuwe bepalingen van artikel 1775 van toepassing. Een welbepaalde opzeggingsreden moet dus aangegeven zijn. Verder zal de rechter bij de dagvaardiging tot geldigverklaring onmiddellijk nagaan of de aangevoerde reden gegrond is en moet opzegging voor eigen gebruik beantwoorden aan de voorwaarden van artikel 1775, lid 9, 1°.

M. VAN HEMELRYCK.

Voorstel van wet tot wijziging van de pachtwetgeving.

EERSTE ARTIKEL.

Het eerste lid van artikel 1716*bis* van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Betreft het een landeigendom, dan moet de pacht schriftelijk worden vastgelegd, anders kunnen de pachter of zijn rechthebbenden, die in het genot zijn getreden met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van de verpachter, het bewijs van de pachtvoorwaarden leveren door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. »

ART. 2.

§ 1. Het 5° lid van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

élevé, afin d'exploiter lui-même le bien dans des conditions favorables durant quelques années, ou de le faire exploiter par des membres de sa famille. En vue d'éviter toute contestation, c'est un expert unique qui est chargé de déterminer la plus-value.

L'inscription sur les registres du conservateur des hypothèques de la créance résultant pour le preneur des constructions, travaux, ouvrages ou plantations qu'il a faits, est supprimée, étant donné que les intéressés ne l'ont pour ainsi dire jamais demandée.

J. — Dispositions transitoires.

Les dispositions nouvelles sont applicables à tous les baux en cours ou en période de prorogation au moment de l'entrée en vigueur de la loi. Deux exceptions sont toutefois prévues.

Les dispositions de l'article 1716*bis* concernant le bail écrit et la preuve des conditions du bail ne s'appliquent qu'aux contrats passés après l'entrée en vigueur de la loi.

Jusque trois mois après cette entrée en vigueur, il restera loisible au bailleur de donner congé pour exploiter lui-même le bien ou pour en céder l'exploitation à des membres de sa famille en vertu des anciens articles 1748, alinéa 2, et 1774, § 2 — II. Par contre, lorsqu'il s'agira d'examiner la validité des congés donnés pour ces motifs après l'entrée en vigueur de la loi, ce seront les nouvelles dispositions de l'article 1775 qu'il y aura lieu d'appliquer. Il est donc nécessaire de préciser le motif du congé. De plus, lors de la citation en validation, le juge examinera dès l'abord si le motif invoqué est fondé et tout congé que le bailleur donnera pour exploiter lui-même le bien devra répondre aux conditions énoncées à l'article 1775, alinéa 9, 1°.

Proposition de loi modifiant la législation sur le bail à ferme.

ARTICLE PREMIER.

L'alinéa 1^{er} de l'article 1716*bis* du Code civil est modifié comme suit :

« Lorsqu'il s'agit d'un bien rural, le bail doit être constaté par écrit, faute de quoi le preneur ou ses ayants droit, dont la jouissance a commencé du consentement exprès ou tacite du bailleur, peuvent faire la preuve des conditions du bail par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. »

ART. 2.

§ 1^{er}. — L'alinéa 5 de l'article 1717 du Code civil est modifié comme suit :

« Hij kan echter, niettegenstaande alle andersluidende bepalingen en zonder instemming van de verpachter, zijn pacht aan één van zijn afstammelingen of aan één van de afstammelingen van zijn echtgenoot overdragen of hem het gepachte goed geheel in onderpacht geven. »

§ 2. Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst en op voorwaarde dat de pachter aan de verpachter kennis geeft van de pachtoverdracht bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief, ontstaat pachtvernieuwing uit kracht van de wet op de tweede verjaardag van de pacht volgend op de betekening. Die pachtvernieuwing brengt mede dat, met behoud van alle andere pachtvoorwaarden, een nieuwe periode van eerste ingebruikneming begint ten voordele van de in vorig lid bedoelde afstammeling en de vroegere pachter van alle verplichtingen in de toekomst ontslagen wordt.

» Binnen drie maanden na de betekening, op straffe van verval, kan de verpachter de pachter dagvaarden voor de vrederechter en tegen de pachtvernieuwing verzet doen op grond van één van volgende welbepaalde redenen :

» 1° het voornemen van de verpachter om zelf het verpachte goed in bedrijf te nemen;

» 2° zijn voornemen om de exploitatie er van over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan die van zijn echtgenoot;

» 3° zware beledingen of daden van klaarblijkende vijandigheid van de door de pachter aangewezen afstammeling tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

» 4° veroordeling van de door de pachter aangewezen afstammeling uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot nieuwe pachter onmogelijk kunnen maken;

» 5° de klaarblijkende beroepsonbekwaamheid van de door de pachter aangewezen afstammeling.

» De vrederechter gaat na of de aangevoerde redenen gegrond zijn, en de uitvoering van de in vorig lid onder 1° en 2° genoemde voornemens waarschijnlijk, rekening houdend met de feitelijke omstandigheden. Ingeval het verzet wordt aanvaard, treedt er geen pachtvernieuwing in, en heeft alleen de overdracht gevolg.

» Behalve in de loop van de laatste twee jaren voor het einde van de pacht, wordt schriftelijke toestemming niet vereist voor het afsluiten van teeltkontrakten met een duurtijd van minder dan één jaar, waarbij de pachter zich verbindt tot de uitvoering van zekere grondbewerkingen, teeltzorgen of oogstwerken en in ruil en tegen vergoeding, gronden voor een bepaalde teelt, ter beschikking stelt van derden. »

ART. 3.

Tussen het 6° en het 7° lid van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek wordt de volgende tekst ingevoegd :

« Il peut cependant, nonobstant toutes dispositions contraires et sans l'autorisation du bailleur, céder son bail ou sous-louer la totalité du bien loué à l'un de ses descendants ou à l'un des descendants de son conjoint ».

§ 2. — L'article 1717 du Code civil est complété par ce qui suit :

« Nonobstant toute convention contraire et à condition que le preneur notifie la session du bail au bailleur par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, le bail est légalement renouvelé le jour de la seconde échéance qui suit ladite notification. Ce renouvellement du bail a pour effet que, toutes autres conditions étant maintenues, une nouvelle période de première occupation prend cours au bénéfice du descendant visé à l'alinéa précédent et que l'ancien preneur est désormais dispensé de toute obligation.

« Dans les trois mois de la susdite notification et à peine de déchéance, le bailleur peut citer le preneur devant le juge de paix et faire opposition au renouvellement du bail en invoquant l'une des raisons précises énoncées ci-après :

1° L'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même le bien loué;

2° L'intention manifestée par le bailleur d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou à ceux de son conjoint;

3° Des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du descendant désigné par le preneur à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

4° La condamnation du descendant désigné par le preneur, du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossibles les rapports normaux entre le bailleur et le nouveau preneur;

5° L'incapacité professionnelle manifeste du descendant désigné par le preneur.

« Le juge de paix appréciera le bien-fondé des motifs invoqués et la vraisemblance de la mise à exécution des intentions visées au 1° et 2° de l'alinéa précédent, compte tenu des circonstances de fait. Si l'opposition est admise, le bail ne sera pas renouvelé et seule la cession aura effet.

« Exception faite pour les deux dernières années qui précèdent la fin du bail, aucun consentement écrit n'est requis pour la conclusion de contrats de culture d'une durée inférieure à un an, par lesquels le preneur s'engage à exécuter certains travaux aratoires ou ayant rapport à la culture ou à la récolte, et à mettre à la disposition de tiers, à titre d'échange et contre rémunération, des terres destinées à une culture déterminée ».

ART. 3.

Entre le 6° et le 7° alinéa de l'article 1742 du Code civil, il est inséré une disposition rédigée comme suit :

« In geval van voortzetting van de pacht bij erfopvolging door één van de afstammelingen van de pachter of van zijn echtgenoot en op voorwaarde dat de verpachter hiervan geldig in kennis wordt gesteld bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief, begint ten voordele van die afstammeling een nieuwe periode van eerste ingebruikneming op de tweede verjaardag van de pacht, volgend op de betekening.

» In dat geval is artikel 1717, 7° en 8° leden, van toepassing. »

ART. 4.

§ 1. Het 2° lid van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« Zelfs wanneer de pacht het recht van uitzetting in geval van verkoop voorbehoudt of wanneer er geen pacht is met vaste dagtekening van vóór de verkoop, kan de verkrijger van een landeigendom de pachter niet uit het gehuurde zetten vóór het einde van de bij de verkoop lopende periode van eerste ingebruikneming overeenkomstig artikels 1717, lid 6, 1742, lid 7 of 1774, § 2-1. Hij kan dat evenmin vóór het einde van de bij de verkoop lopende wettelijke verlengingstermijn van negen jaren, behalve om zelf het gepachte goed in bedrijf te nemen of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan die van zijn echtgenoot, en op voorwaarde dat hij aan de pachter opzegging betekent binnen drie maanden na de verkoop en zich bovendien gedraagt naar de bepalingen van artikel 1775 betreffende de termijn en de vormen van opzegging. »

§ 2. Aan artikel 1748 wordt een lid toegevoegd dat luidt als volgt :

« In alle gevallen dient de opzegging door de verkrijgers te beantwoorden aan de bepalingen van artikel 1775 ». »

ART. 5.

§ 1. — Het 1^{ste} en het 2° lid van artikel 1774, § 2 - II van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door de volgende tekst :

« Partijen kunnen in de pachtovereenkomst bepalen dat de verpachter het recht zal hebben met inachtneming van de termijn en de vormen van opzegging bepaald in artikel 1775, de pacht te beëindigen in de loop van de wettelijke verlengingstermijn van negen jaren om zelf het verpachte goed in bedrijf te nemen of om de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan die van zijn echtgenoot. »

§ 2. — Het 1^{ste} lid van artikel 1774, § 2 - III wordt gewijzigd als volgt :

« Mits de verpachter drie maanden te voren opzegt, de pachtprijs evenredig vermindert en een voorafgaande vergoeding betaalt als bepaald in § 4 heeft hij het recht...

« En cas de continuation du bail, à titre successoral, par l'un des descendants du preneur ou de son conjoint et à condition que la chose soit notifiée valablement au bailleur par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, une nouvelle période de première occupation prend cours au bénéfice de ce descendant le jour de la seconde échéance du bail qui suit cette notification.

« Dans ce cas, l'article 1717, alinéas 7 et 8, est d'application ». »

ART. 4.

§ 1^{er}. Le deuxième alinéa de l'article 1748 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« Même lorsque le bail réserve la faculté d'expulsion en cas de vente ou dans le cas où il n'y a pas de bail ayant date certaine antérieure à la vente, l'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier avant l'expiration de la première période d'occupation en cours au moment de la vente, conformément aux articles 1717, alinéa 6, 1742, alinéa 7, ou 1774, § 2 - I.

Il lui est également interdit de l'expulser avant l'expiration de la période de prorogation légale de neuf ans en cours au moment de la vente, si ce n'est en vue d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou à ceux de son conjoint, et à la condition de notifier le congé au preneur dans les trois mois de la vente et de se conformer pour le surplus aux dispositions de l'article 1775 relatives à la durée et aux modalités du congé ». »

§ 2. — L'article 1748 du Code civil est complété par un alinéa nouveau, rédigé comme suit :

« Dans tous les cas, le congé donné par les acquéreurs doit l'être conformément aux dispositions de l'article 1775 ». »

ART. 5.

§ 1^{er}. — Le 1^{er} et le 2° alinéa de l'article 1774, § 2 - II, du Code civil sont remplacés par le texte suivant :

« Les parties peuvent convenir dans le bail que le bailleur aura la faculté, moyennant d'observer le préavis et les modalités de congé fixées par l'article 1775, de mettre fin au bail au cours de la période de prorogation légale de neuf ans en vue d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou à ceux de son conjoint. »

§ 2. — Le 1^{er} alinéa de l'article 1774, § 2 — III, du Code civil est modifié comme suit :

« Moyennant préavis de trois mois, réduction proportionnelle du fermage et paiement préalable d'une indemnité conformément aux dispositions du § 4, le bailleur a le droit ... ». »

§ 3. — Het 2° lid van artikel 1774, § 2 - IV, wordt gewijzigd als volgt :

« Betreft het een mondelinge pacht, dan is de opzeggingstermijn voor de pachter en zijn rechthebbenden slechts één jaar. »

§ 4. — Aan artikel 1774, § 3 - 1° wordt een lid toegevoegd dat luidt als volgt :

« Als dusdanig kunnen niet beschouwd worden, overeenkomsten waarbij de gebruiker zelf instaat voor alle teelt- en onderhoudszorgen. »

§ 5. — Het 2° lid van artikel 1774, § 3 - 2° wordt gewijzigd als volgt :

« Echter zal het gehuurde goed aan de gebruiker van die gronden niet ontnomen kunnen worden, dan tegen een voorafgaande vergoeding zoals bepaald in § 4 en zulks niettegenstaande elke andersluidende bepaling. »

§ 6. — Aan artikel 1774, § 3 - 3° wordt een lid toegevoegd dat luidt als volgt :

« Echter zal het gehuurde goed aan de gebruiker van die gronden niet ontnomen kunnen worden dan tegen een voorafgaande vergoeding zoals bepaald in § 4 en zulks niettegenstaande elke andersluidende bepaling. »

§ 7. — Artikel 1774 wordt aangevuld als volgt :

« § 4. Indien het landeigendommen geldt die onttrokken worden aan hun landbouwbestemming door de verpachter op grond van § 2 - III, of door de verpachter, de koper of het onteigenend bestuur op grond van § 3 - 2° en 3°, heeft de pachter, niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst, recht op een voorafgaande vergoeding vanwege de verpachter, de koper of het onteigenend bestuur, al naar het geval die, naast de gewone uittredingsvergoedingen voorzien in artikel 1778, bijzondere vergoedingen omvat voor het bedrijfsverlies aan dieren en materieel, bepaald in verhouding tot de oppervlakte die aan de landbouwbestemming onttrokken wordt, en voor de genotsderiving gedurende het aantal jaren nog te verlopen vóór het einde van elk der twee wettelijke beschermingsperiodes van negen jaar overeenkomstig artikel 1774, § 2 - I, met een maximum van vier jaar en een minimum van twee jaar en gedurende twee jaar tijdens de periode van onbepaalde wettelijke verlenging. »

ART. 6.

§ 1. Het 3° lid van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« De opzegging door de verpachter moet, op straffe van nietigheid, steeds duidelijk de welbepaalde redenen opgeven waarom zij wordt gedaan en steeds aan de pachter mededelen dat hij hiertegen verzet kan doen binnen de termijnen en met inachtneming van de vormen, in de twee volgende leden bepaald. »

§ 3. — Le 2° alinéa de l'article 1774, § 2 — IV, du Code civil est modifié comme suit :

« Lorsqu'il s'agit d'un bail verbal, le délai de préavis est ramené à un an pour le preneur et ses ayants droit. »

§ 4. — L'article 1774, § 3 - 1°, est complété par un alinéa nouveau, rédigé comme suit :

« Ne peuvent être réputées telles les conventions par lesquelles l'occupant se charge lui-même de tous les travaux de culture et d'entretien. »

§ 5. — Le 2° alinéa de l'article 1774, § 3 - 2°, du Code civil est modifié comme suit :

« Toutefois, l'occupant de ces terrains ne pourra être privé du bien loué que moyennant une indemnité préalable fixée conformément au § 4 et ce malgré toute stipulation contraire. »

§ 6. — L'article 1774, § 3 - 3°, du Code civil est complété par un alinéa nouveau, rédigé comme suit :

« Toutefois, l'occupant de ces terrains ne pourra être privé du bien loué que moyennant une indemnité préalable fixée conformément au § 4 et ce malgré toute stipulation contraire. »

§ 7. — L'article 1774 du Code civil est complété par un § 4 nouveau, rédigé comme suit :

§ 4. — S'il s'agit de biens ruraux soustraits à leur destination agricole par le bailleur, en vertu du § 2 - III, ou par le bailleur, l'acquéreur ou l'administration expropriatrice en vertu du § 3 - 2° et 3°, le preneur aura droit, nonobstant toute convention contraire, à une indemnité préalable à payer par le bailleur, l'acquéreur ou l'administration expropriatrice, selon le cas, indemnité comprenant outre les indemnités ordinaires de sortie prévues à l'article 1778, des indemnités spéciales destinées à compenser la perte professionnelle en cheptel et en matériel et fixées proportionnellement à la superficie des terrains soustraits à leur destination agricole et des indemnités compensant la perte de jouissance pendant le nombre d'années restant à courir avant l'expiration de chacune des deux périodes de protection légale de neuf ans prévues à l'article 1774, § 2 - I, le maximum étant de quatre ans et le minimum de deux ans, et pendant deux ans, durant la période légale de prorogation indéterminée. »

ART. 6.

§ 1°. — L'alinéa 3 de l'article 1775 du Code civil est modifié comme suit :

« Le congé donné par le bailleur doit toujours, à peine de nullité, indiquer clairement les motifs exacts pour lesquels il est donné et informer le preneur qu'il peut y faire opposition dans les délais et dans les formes prescrits aux deux alinéas suivants. »

§ 2. Het 5° lid van artikel 1775 wordt aangevuld als volgt :

« Tegen een opzegging uitgaande van verschillende personen, volstaat het dat het verzet van de pachter betekend wordt aan de personen waarvan het adres in de opzegging vermeld is. »

§ 3. Tussen de eerste en de tweede zin van het 6° lid van artikel 1775 wordt de volgende tekst ingevoegd :

« Het gebrek aan verzet van de pachter kan nochtans niet tot gevolg hebben dat de opzegging geldig wordt wanneer die ingaat tegen één van de dwingende bepalingen van de pachtwetgeving. »

§ 4. Het 6° lid van artikel 1775 wordt aangevuld als volgt :

« De vrederechter zal daarbij onmiddellijk nagaan of, rekening houdend met de feitelijke omstandigheden, uitvoering van de aangevoerde redenen door de opzeggende verpachter waarschijnlijk is. »

§ 5. Tussen 1° en 2° van het 7° lid van artikel 1775 wordt de volgende tekst ingevoegd :

« Behoudens wanneer het een rechtspersoon betreft, moet het in bedrijf nemen bestaan in een daadwerkelijke en voortdurende persoonlijke en individuele exploitatie en beperkend worden opgevat. Wanneer de opzegging gedaan wordt om de in 1° bepaalde reden mag het verpachte goed niet met naaldbomen, loofbomen of kaphout worden beplant gedurende een periode van negen jaren die begint met de uittreding van de pachter. De vrederechter heeft de bevoegdheid van dit verbod vrijstelling te verlenen na gunstig advies van de rijkslandbouwkundige van de streek en rekening houdend met de waarde van het verpachte goed als landbouwgrond. Ingeval van bebossing zonder de toelating van de vrederechter, kan de uitgezette pachter schadeloosstelling vorderen. »

§ 6. Na het 7° lid, 8° van artikel 1775 wordt een lid toegevoegd, luidende :

« Het voornemen het verpachte goed te verkopen, kan niet als een ernstige reden beschouwd worden. »

ART. 7.

§ 1. Het 2° lid van artikel 1778, § 1-1° van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« Bij het eindigen van het gebruik, kan de pachter die gebouwen en werken niet wegruimen zonder toestemming van de verpachter, noch kan de verpachter de wegruiming ervan vorderen. »

§ 2. Het 3° lid van artikel 1778, § 1-1° wordt gewijzigd als volgt :

« Wanneer de werken uitgevoerd zijn met schriftelijke toestemming van de verpachter, moet de ver-

§ 2. — L'alinéa 5 de l'article 1775 du Code civil est complété par ce qui suit :

« Lorsqu'il s'agit d'un congé donné par plusieurs personnes, il suffit que le preneur notifie son opposition aux personnes dont l'adresse figure dans le préavis de congé. »

§ 3. — Entre la première et la deuxième phrase de l'alinéa 6 de l'article 1775 du Code civil, il est inséré ce qui suit :

« Néanmoins, le défaut d'opposition de la part du preneur ne peut avoir pour effet de rendre le congé valable lorsque celui-ci va à l'encontre de l'une des dispositions impératives de la législation sur le bail à ferme. Le juge de paix... »

§ 4. — L'alinéa 6 de l'article 1775 du Code civil est complété par ce qui suit :

« A cet effet, il examinera immédiatement, eu égard aux circonstances de fait, s'il est vraisemblable que le bailleur mette à exécution les intentions qui ont motivé le congé. »

§ 5. — Entre le 1° et le 2° de l'alinéa 7 de l'article 1775 du Code civil, il est inséré ce qui suit :

« Sauf s'il s'agit d'une personne morale, l'occupation doit consister en une exploitation effective et permanente, personnelle et individuelle et être entendue limitativement. Quand le congé est donné pour le motif visé au 1°, il est interdit de faire des plantations de conifères, d'essences feuillues ou de taillis, sur le bien loué, pendant une période de neuf ans qui prend cours au départ du fermier. Le juge de paix peut accorder dispense de cette interdiction, sur avis favorable de l'agronome de l'Etat de la région et compte tenu de la valeur du bien loué en tant que terre de culture. En cas de boisement non autorisé par le juge de paix, le preneur expulsé peut exiger une indemnité. »

§ 6. — Après l'alinéa 7, 8°, de l'article 1775 du Code civil, il est inséré un alinéa nouveau, rédigé comme suit :

« L'intention de vendre le bien loué ne peut pas être considérée comme motif sérieux. »

ART. 7.

§ 1^{er}. — L'alinéa 2 de l'article 1778, § 1^{er} - 1°, du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« A la fin de l'occupation, le preneur ne peut enlever ces constructions et ouvrages sans l'autorisation du bailleur ni le bailleur en exiger l'enlèvement. »

§ 2. — L'alinéa 3 de l'article 1778, § 1^{er}, 1°, du Code civil est modifié de la manière suivante :

« Lorsque les ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, celui-ci doit, à la fin de l'occu-

pachter, bij het eindigen van het gebruik, en dit niet-tegenstaande elke andersluidende overeenkomst, aan de pachter die de kosten daarvan gedragen heeft de waarde, die de opgetrokken gebouwen en de uitgevoerde werken op dit tijdstip nog bezitten, geheel vergoeden. »

§ 3. Het 4^e lid van artikel 1778, § 1-1^o wordt vervangen door de volgende tekst :

« Wanneer de pachter zonder schriftelijke toestemming van de verpachter de werken heeft uitgevoerd is vergoeding eveneens verschuldigd, voor zover die werken beantwoorden aan de bestemming van het gepachte goed. In dat geval blijft de vergoeding evenwel beperkt tot het bedrag waarmede de waarde van het gepachte goed, bij het einde van de pacht, daardoor is verhoogd, zonder het bedrag van de laatste vijf jaren pacht te mogen overschrijden. De uitgevoerde werken kunnen met alle middelen, getuigen en vermoedens inbegrepen, bewezen worden.

§ 4. De 5^e, 6^e, 7^e 8^e en 10^e leden van artikel 1778, § 1-1^o worden opgeheven.

§ 5. Het 1^o lid van artikel 1778, § 1-2^o wordt gewijzigd als volgt :

« Behoudens wat hieronder bepaald wordt mag geen nieuwe beplanting met hoog- of laagstammige fruitbomen of met bosbomen geschieden dan krachtens een schriftelijke overeenkomst tussen verpachter en pachter. »

§ 6. — De 3^e, 4^e en 5^e leden van artikel 1778, § 1-2^o, worden vervangen door de volgende tekst :

« Het aanplanten van bomen is niet meer toegelaten wanneer de algemene vergadering van de eigenaars, vruchtgebruikers en gebruikers het voorstel tot ruilverkaveling heeft goedgekeurd of de koning tot ruilverkaveling heeft besloten.

» Niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst is de pachter gerechtigd tot het aanplanten van laagstammige fruitbomen, wanneer zulke aanplanting in de streek gebruikelijk is en overeenstemt met de eisen van een rationele uitbating. Hij moet hiertoe gunstig advies van de Rijkstuinbouwingenieur van de streek bekomen, het perceel moet minstens 1 ha bedragen en palen aan een bestaande aanplanting of aan een uitbatingsweg.

» Indien de aanplanting geleid heeft tot een waardevermeerdering van het gepachte goed, heeft de pachter bij het eindigen van de pacht alvorens 18 jaren verstreken zijn op initiatief van de verpachter, recht op een vergoeding die in onderlinge overeenstemming of volgens schatting van een deskundige bepaald wordt. Worden pachter en verpachter het niet eens over de persoon van een deskundige, dan zal de vrederechter deze aanwijzen op verzoek van de meest gerede partij. Wordt de pacht beëindigd op initiatief van de pachter, dan mag die vergoeding het bedrag van de laatste vijf jaren pacht niet te boven gaan. »

§ 7. — In het 6^e lid van artikel 1778, § 1 - 2^o, worden de woorden « gemachtigd werd » vervangen door « gerechtigd was. »

patlon et nonobstant toute convention contraire, rembourser entièrement au preneur qui en a supporté les frais, la valeur des constructions et ouvrages à cette époque. »

§ 3. — L'alinéa 4 de l'article 1778, § 1^{er}, 1^o du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« Lorsque le preneur a exécuté les ouvrages sans consentement écrit du bailleur, l'indemnité est également due, pour autant que ces ouvrages répondent à la destination du bien loué. Néanmoins, en pareil cas, l'indemnité reste limitée au montant atteint à l'expiration du bail par la plus-value que le bien loué a acquise de ce fait, sans que ce montant puisse dépasser celui des cinq dernières années de fermage. La preuve des travaux exécutés peut être faite par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. »

§ 4. — Les alinéas 5, 6, 7, 8 et 10 de l'article 1778, § 1^{er} - 1^o, du Code civil sont abrogés.

§ 5. — L'alinéa 1^{er} de l'article 1778, § 1^{er} 2^o, du Code civil est modifié comme suit :

« Sous réserve de ce qui est prévu ci-dessous, aucune plantation nouvelle d'arbres fruitiers à haute ou basse tige ou d'arbres forestiers ne peut être faite qu'en vertu d'un accord écrit entre le bailleur et le preneur. »

§ 6. — Les alinéas 3, 4 et 5 de l'article 1778, § 1^{er}, 2^o, du Code civil sont remplacés par le texte suivant :

« Les plantations d'arbres ne sont plus permises lorsque l'assemblée générale des propriétaires, usufruitiers et exploitants a approuvé la proposition de remembrement ou que le Roi a décidé celui-ci.

« Nonobstant toute convention contraire, le preneur est autorisé à planter des arbres fruitiers à basse tige lorsque pareille plantation est conforme aux usages de la région et aux nécessités d'une exploitation rationnelle. Pour ce faire, il doit obtenir l'avis favorable de l'ingénieur horticole de l'Etat de la région et la parcelle doit avoir une étendue d'au moins un hectare et être attenante à une plantation existante ou à un chemin d'exploitation. »

« Si la plantation a donné une plus-value au bien loué, le preneur a droit, au moment où le bail prend fin à l'initiative du bailleur avant que dix-huit ans ne se soient écoulés, à une indemnité à fixer de commun accord ou à dire d'expert. Si le preneur et le bailleur ne parviennent pas à un accord sur la personne de l'expert, c'est au juge de paix qu'il appartiendra de désigner celui-ci à la demande de la partie la plus diligente. Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, cette indemnité ne peut pas dépasser le montant des cinq dernières années de fermage. »

§ 7. — A l'alinéa 6 de l'article 1778, § 1^{er}, 2^o, du Code civil, les mots « a été autorisé à faire » sont remplacés par les mots « avait le droit de faire ».

ART. 8.

Overgangsbepalingen.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op alle op het ogenblik van haar inwerkingtreding lopende of verlengde pachten onder voorbehoud van hetgeen volgt.

De bepalingen van artikel 1716*bis* betreffende de schriftelijke pacht zijn slechts van toepassing op de pachten aangegaan nadat de wet in werking is getreden.

Opzegging op grond van de vroegere artikelen 1748, 2° lid en 1774, § 2 - II kan op geldige wijze geschieden tot uiterlijk drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet. Bij het onderzoek naar de geldigheid is evenwel artikel 1775 van toepassing.

M. VAN HEMELRIJCK.

G. MULLIE.

A. SLEDSSENS.

ART. 8.

Dispositions transitoires.

Les dispositions de la présente loi sont applicables à tous les baux en cours ou en période de prorogation au moment de son entrée en vigueur, sous réserve de ce qui suit :

Les dispositions de l'article 1716*bis* relatives au bail écrit ne sont applicables qu'aux baux contractés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Dans la période de trois mois suivant l'entrée en vigueur de la présente loi, les congés pourront être donnés valablement conformément aux anciens articles 1748, alinéa 2 et 1774, § 2-II. Toutefois, dans l'appréciation de la validité, il y aura lieu d'appliquer l'article 1775.