

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1964-1965.

31 MAART 1965.

Voorstel van wet tot wijziging van de
pachtwetgeving.

VERSLAG

NAMENS DE VERENIGDE COMMISSIES
VOOR DE JUSTITIE EN DE
LANDBOUW (1) UITGEBRACHT
DOOR DE H. VANDEKERCKHOVE.

INHOUDSTABEL (zie *in fine*).

DAMES EN HEREN.

ALGEMENE INLEIDING.**1. Werkwijze.**

Een wetsvoorstel tot wijziging van enkele artikelen
der pachtwet werd ingediend op 1 maart 1962, door de
Senatoren M.M. Van Hemelrijck, G. Mullie en A. Sled-
sens.

Het werd uitvoerig besproken door de Verenigde
Commissies voor de Justitie en voor de Land-
bouw. Uit deze bespreking bleek op overtuigende
wijze dat de pachtwet ingevolge herhaalde wijzigingen
(7 maart 1929, 7 juli 1951, 15 juni 1955, 20 januari
1961 en 26 juli 1962) onduidelijk was geworden en
zelfs aanleiding gaf tot verwarring.

Uwe Commissies gaven opdracht aan een beperkte
werkgroep om de bestaande pachtwet volledig te her-
zien.

(1) De volgende leden hebben aan de beraadslagingen van de
Commissies deelgenomen :

De heren Adam en Rolin, voorzitters; Baltus, Camby, Chot, Cuvelier,
Graaf d'Alcantara, Graaf d'Aspremont Lynden, De Boodt, Maurice Delmotte,
Descamps, Dua, Dulac, Hambye, Henskens, Housiaux, Knops, Lahaye,
Leruse, Leysen, Ligot, Lilar, Martens, Mondelaers, Nihoul, Oblin, Orban,
Poncin, Renquin, Roelants, Sledsens, Sobry, Steps, Toussaint, Van Bogaert,
Van Cauwelaert, Vandenbussche, Van der Borgh, Vander Bruggen, Van
Hoeylandt, Van Laeys, Willems en Vandekerckhove, verslaggever.

R. A 6257.

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

139 (Zitting 1961-1962) : Voorstel van wet.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1964-1965.

31 MARS 1965.

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

RAPPORT

FAIT AU NOM DES COMMISSIONS
REUNIES DE LA JUSTICE
ET DE L'AGRICULTURE (1)
PAR M. VANDEKERCKHOVE.

TABLE DES MATIERES (voir *in fine*).

MESDAMES, MESSIEURS,

INTRODUCTION GENERALE.**1. Rétroactes.**

Le 1^{er} mars 1962, une proposition de loi modifiant
certains articles de la loi sur le bail à ferme était dépo-
sée par MM. les Sénateurs M. Van Hemelrijck, G. Mul-
lie et A. Sledsens.

Elle fut longuement examinée par les Commissions
réunies de la Justice et de l'Agriculture. Au cours de la
discussion, les membres acquirent la conviction que les
modifications répétées que l'on avait apportées à la loi
(le 7 mars 1929, le 7 juillet 1951, le 15 juin 1955, le
20 janvier 1961 et le 26 juillet 1962) l'avaient rendue
assez obscure et qu'elle prêtait même à confusion.

Vos Commissions chargèrent alors un groupe de
travail restreint de revoir l'ensemble de la législation
actuelle sur le bail à ferme.

(1) Les membres suivants ont participé aux délibérations des Commis-
sions :

MM. Adam et Rolin, présidents; Baltus, Camby, Chot, Cuvelier,
Comte d'Alcantara, Comte d'Aspremont Lynden, De Boodt, Maurice Delmotte,
Descamps, Dua, Dulac, Hambye, Henskens, Housiaux, Knops, Lahaye,
Leruse, Leysen, Ligot, Lilar, Martens, Mondelaers, Nihoul, Oblin, Orban,
Poncin, Renquin, Roelants, Sledsens, Sobry, Steps, Toussaint, Van Bogaert,
Van Cauwelaert, Vandenbussche, Van der Borgh, Vander Bruggen, Van
Hoeylandt, Van Laeys, Willems et Vandekerckhove, rapporteur.

R. A 6257.

Voir :

Document du Sénat :

139 (Session de 1961-1962) : Proposition de loi.

De Voorzitter van de Commissie voor de Justitie heeft alsdan, rekening houdende met de gegevens uit het wetsvoorstel Van Hemelrijck en de voorafgaande besprekingen in de voltallige Commissies een gans nieuwe tekst van de pachtwet ontworpen.

De werkgroep heeft hieraan 12 vergaderingen gewijd en verdere wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd. Nadien kwamen de verenigde Commissies opnieuw bijeen, en besteedden 12 vergaderingen aan een nieuw onderzoek van de voorgelegde tekst. Opnieuw werden vele wijzigingen aangebracht. Uw verslaggever kreeg opdracht zijn ontwerp-verslag aan te passen.

II. Waarom een volledig nieuwe tekst ?

a) Vooreerst is de pachtwet aan te passen aan de gewijzigde tijdsomstandigheden en vooral aan de moderne uitbatingsmethodes — (vb. fruitweek, wisselende teelten, die vrije bebouwing vereisen, vluugere afschrijving van de gebouwen, mekanisatie die grote kapitalen en langere pachtduur vergen).

b) De huidige tekst is wegens partiële hervormingen, op vele plaatsen onduidelijk. (Bepaalde artikels behandelen de meest verscheidene onderwerpen tegelijk, brengen verwarring mede o.a. tussen pachtduur en duur van de opzegging.)

c) De rechtspraak had vele leemten en tegenstrijdigheden blootgelegd.

d) De pachtvernieuwing en de vergoeding wegens onteigening of aankoop door openbare besturen dienen ingericht of herzien.

III. Plaats in het burgerlijk wetboek.

a) De Code Napoleon had de landpacht ingeschakeld in het gewone huurcontract.

b) De handelshuurovereenkomsten hadden reeds een speciale afdeling gekregen (Wet van 30 april 1951).

c) Er was alle reden toe, vooral met het oog op een duidelijke ordening, voor de pachtwet eveneens een bijzondere sectie te voorzien (derde afdeling — titel VIII).

EERSTE HOOFDSTUK.

TOEPASSINGSGBIED.

I. Welke overeenkomsten worden door de pachtwet beheerst ? (art. 1).

A. Alleen huurovereenkomsten worden bedoeld.

1. Algemene beginselen.

De bepaling van « de huur van goederen » is gegeven in artikel 1709 B.W. Hierin wordt gezegd dat het om een tweezijdig contract gaat (art. 1101 B.W.), waarbij een of meer personen zich jegens een of meer

Après quoi, le Président de la Commission de la Justice élaborera un texte entièrement nouveau, tenant compte des éléments de la proposition de loi Van Hemelrijck et des discussions préalables qui avaient eu lieu au sein des Commissions.

Le groupe de travail a consacré 12 réunions à l'examen de ce texte, auquel il a apporté de nouvelles modifications et additions. Ensuite les Commissions réunies, s'étant assemblées à nouveau, consacreront 12 réunions à l'examen du texte proposé. De nombreuses modifications y furent encore apportées. Votre rapporteur fut chargé de remanier son projet de rapport en conséquence.

II. Nécessité d'un texte nouveau.

a) Tout d'abord, il est nécessaire d'adapter la législation sur le bail à ferme aux conditions nouvelles, et surtout aux méthodes d'exploitation modernes (culture fruitière, cultures alternées postulant le libre choix de l'assolement, amortissement plus rapide des bâtiments et mécanisation requérant des capitaux considérables et des baux de plus longue durée).

b) Par suite des aménagements partiels qu'il a subis, le texte actuel manque de clarté sur de nombreux points (certains articles traitent simultanément des matières les plus disparates et créent la confusion, notamment entre la durée du bail et celle du préavis de congé).

c) La jurisprudence avait décelé un grand nombre de lacunes et de contradictions.

d) Il y a lieu d'organiser ou de revoir le régime du renouvellement du bail et celui de l'indemnité pour cause d'expropriation ou d'acquisition du bien par les pouvoirs publics.

III. Quelle place occupe-t-elle dans le Code civil ?

a) Le Code Napoléon avait englobé le bail à ferme dans le contrat de louage ordinaire.

b) Les baux commerciaux font déjà l'objet d'une section particulière (loi du 30 avril 1951).

c) Il se justifiait pleinement — surtout pour clarifier l'ordonnance du texte — de prévoir une section particulière pour le bail à ferme (section 3, titre VIII).

CHAPITRE PREMIER.

CHAMP D'APPLICATION.

I. Des conventions régies par la loi sur le bail à ferme (art. 1^{er}).

A. Seuls sont visés les contrats de louage.

1. Principes généraux.

La définition du « louage de choses » est donnée à l'article 1709 du Code civil. Cet article précise qu'il s'agit d'un contrat bilatéral (article 1101 du Code civil) par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent,

andere personen verbinden iets te geven, en wel over en weder jegens elkaar. (Art. 1102 B.W.)

Het is een vergeldende overeenkomst, onder bezwarende titel afgesloten. (Art. 1104 en 1106 B.W.)

2. Speciale regelen.

De voorliggende pachtwet voorziet bijzondere afwijkende teksten van de huurovereenkomst in algemene zin.

Ten einde het bijzonder karakter dezer regelen duidelijk te onderlijnen, worden ze in een samenhangend geheel bijeengebracht, onder de hoofding « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » (waarin ook het voorkeepsrecht is verwerkt) en in de derde afdeling van het tweede Hoofdstuk, titel VIII, boek III, gerangschikt.

Een gelijkaardige samenvattende werkwijze werd aangewend voor de handelshuurovereenkomsten. (Wet van 30 april 1951).

B. Huurovereenkomsten met « landeigendommen » als voorwerp.

1. Het pachtcontract is een huur van onroerende goederen (art. 1708 en 1713 B.W.), speciaal van landeigendommen (art. 1711 B.W.).

2. Wat zijn nu landeigendommen ?

In het Burgerlijk Wetboek is geen bepaling hiervan te vinden.

a) Mouricault schreef in zijn verslag aan het Tribunaat volgende definitie neer : « De verhuring van een landeigendom, dit is een erf dat natuurlijke of nijverheidsvruchten opbrengt, wordt pachtovereenkomst geheten » (Locré VII — blz. 198).

Natuurlijke vruchten veronderstellen een periodiek wederkerende opbrengst van de bodem.

Nijverheidsvruchten zijn eerder het gevolg van de menselijke bezigheid, dan wel van de normale gang van de natuur (zie A. P. R. Landpacht, blz. 24).

b) Dit criterium is te algemeen :

Het erf moet *bestemd worden voor landbouw*.

Er moet een verband bestaan tussen het erf en de landbouwbedrijvigheid van de pachter.

De drie voornaamste landbouwbedrijvigheden zijn wel : vooreerst het winnen van landbouwgewassen, ten tweede de veeteelt, ten derde de tuinbouw.

Op uitdrukkelijke wijze zij hier gezegd dat de *bosbouw* uitgesloten is uit de landpacht. De boomkwekerijen en het kweken van sierplanten zijn landbouwactiviteiten en vallen onder de toepassing van de landpacht.

c) Dit criterium wordt nog beperkt.

Het erf moet *in hoofdzaak* voor landbouwbedrijvigheid aangewend worden.

De klemtoon ligt hier niet op de hoofdbedrijvigheid van de uitbater, maar wel op de bestemming van landbouw die hij aan het erf geeft.

envers une ou plusieurs autres, à donner quelque chose, et ce réciproquement les uns envers les autres (Art. 1102 du C. C.).

C'est un contrat commutatif conclu à titre onéreux (articles 1104 et 1106 du Code civil).

2. Règles particulières.

La présente proposition sur le bail à ferme prévoit des dispositions particulières dérogeant au contrat de louage en général.

Afin d'en faire ressortir sans ambiguïté le caractère particulier, ces règles ont été groupées d'une manière cohérente à la section 3 du chapitre II, titre VIII, livre III, sous l'intitulé « Des règles particulières aux baux à ferme » (comprenant également le droit de préemption).

La même méthode synthétique a été suivie pour les baux commerciaux (loi du 30 avril 1951).

B. Des contrats de louage ayant pour objet les « héritages ruraux ».

1. Le bail à ferme est un contrat de louage de biens immeubles (articles 1708 et 1713 du Code civil), et plus particulièrement d'héritages ruraux (article 1711 du Code civil).

2. Qu'est-ce qu'un héritage rural ?

Le Code civil n'en donne aucune définition.

a) Mouricault, dans son rapport au Tribunat, le définit comme suit : « Le louage d'un bien rural, c'est-à-dire d'un fonds produisant des fruits naturels ou industriels, est appelé bail à ferme » (Locré, VII, p. 198).

Les fruits naturels supposent une production périodique du sol.

Les fruits industriels résultent plutôt de l'activité humaine que d'une production naturelle et normale (voir A.P.R. « Landpacht », p. 24).

b) Ce critère est *trop général* :

Le bien doit être affecté à une exploitation agricole.

Il faut qu'il y ait un lien entre le bien et l'activité agricole du preneur.

Les trois formes principales d'exploitation agricole sont : la culture, l'élevage et l'horticulture.

A ce propos, il convient de souligner plus spécialement que la *sylviculture* est exclue du champ d'application des règles relatives au bail à ferme. La culture en pépinières et la culture de plantes ornementales, qui sont des activités agricoles, sont soumises au régime du bail à ferme.

c) Ce critère est encore limité davantage.

L'héritage doit être affecté *essentiellement* à une exploitation agricole.

L'élément déterminant n'est pas l'activité principale de l'exploitant, mais la destination agricole qu'il donne à l'héritage.

Indien de woonst, in vergelijking met de andere delen van het erf die voor de landbouw worden aangewend, eerder bijkomstig voorkomt, zal er landpacht bestaan. Indien integendeel het erf hoofdzakelijk voor de woonst en de voeding van het gezin wordt gebruikt, is er geen pacht. — Het is niet het uitzicht van de woning en hare aanhorigheden dat bepalend is, of de indeling ervan, maar wel de hoofdzakelijke aanwending van het geheel voor een landbouwhedrijf.

De produktie moet normaal voor de markt bestemd zijn.

Het bedrijf moet een beroeps karakter hebben; een toevallig gebruik van de grond voor landbouwprodukten is niet voldoende.

..

Terzake kon zich de vraag stellen welke *landbouw-politiek* dient gevoerd. De Nederlanders stellen zich tot doel de leefbaarheid van het bedrijf te bevestigen, en eisen een minimale ruimte aan landbouwgronden. Zij beschermen alleen deze leefbare bedrijven, o.m. door middel van de pachtwet.

In Zwitserland daarentegen worden de kleine gemengde bedrijfjes toch gesteund. Men wil aan de gespecialiseerde arbeiders uit de mekanische bedrijven de gelegenheid geven bijkomende inkomsten te vinden in de landbouw ('s voormiddags op fabriek, 's namiddags op het land). Deze methode heeft blijkbaar op een gelukkige wijze de landvlucht geremd.

Alhier wenst men liever geen positie te kiezen. Men stelt vast dat er een vlugge evolutie in de landbouw aan de gang is, die belet een of andere oplossing te verkiezen. Wie kan zeggen of de vele kleine bedrijven, vooral voor groenten- en bloementeel, zich niet zullen vermenigvuldigen. Er ontstaan bestendig nieuwe uithatingsvormen die slechts een kleine grondoppervlakte vergen (bv. teelten onder glas). Hun productiecapaciteit is veelal belangrijker dan deze van een normale hoeve. Zij verdienen evenzeer bescherming, vooral wat de vestigingsduur betreft, inachtnemende de grote kapitaalsinvesteringen die hiertoe nodig zijn.

Anderzijds moet vermeden worden dat een spontane ruilverkaveling moeilijker gemaakt wordt. Dit zou gebeuren indien zonder onderscheid kleine landelijke woningen van de landpacht zouden genieten. Het komt veelal voor dat in de omgeving van een grotere hoeve kleine huisjes staan met een kleinere grondoppervlakte als aanhorigheid. Deze volstaat nauwelijks om de opbrengst van aardappelen en groenten voor het gezin te leveren, of nog om een koe te houden of een varken vet te mesten, dan wel om toevallige leveringen aan pluimvee of eieren op de plaatselijke markt te verrichten. Het is duidelijk dat het erf niet hoofdzakelijk tot landbouw wordt aangewend, doch eerder tot woning met bijkomende voeding voor het gezin, en niet door de pachtwet beschermd wordt.

Dezelfde motieven gelden voor de goedkope woningen gebouwd door de N.M.K.L., waar de bewoning de hoofdzakelijke aanwending van het erf uitmaakt.

Si l'habitation paraît n'avoir qu'une importance plutôt accessoire, comparativement aux autres parties du bien qui sont affectées à l'agriculture, il y aura bail à ferme. Si, au contraire, le bien sert principalement à héberger et à nourrir le ménage du preneur, il n'y aura pas bail à ferme. Ce n'est ni l'aspect, ni l'aménagement de l'habitation et de ses dépendances qui est déterminant, mais le fait que l'ensemble est affecté principalement à une exploitation agricole.

La production doit normalement être destinée au marché.

L'exploitation doit être professionnelle; l'usage fortuit du fonds pour une production agricole serait insuffisant.

..

A cet égard, on pourrait se demander quelle politique agricole il convient de suivre. Aux Pays-Bas, on s'efforce de consolider la viabilité de l'entreprise en exigeant une surface minimum de terres arables. Seules ces entreprises viables sont protégées, notamment par la loi sur le bail à ferme.

Par contre, en Suisse, les petites entreprises mixtes le sont également. L'on veut y donner aux travailleurs qualifiés des entreprises mécanisées l'occasion de trouver des ressources supplémentaires dans l'agriculture (en allant le matin à l'usine et l'après-midi aux champs). Selon toute apparence, cette méthode a permis — fort heureusement — de freiner l'exode rural.

En Belgique, on préfère ne pas prendre position. On constate que l'agriculture évolue rapidement, ce qui empêche de choisir l'une ou l'autre solution. Qui pourrait affirmer que les petites entreprises — déjà nombreuses — et surtout celles de culture maraîchère ou de floriculture, ne se multiplieront pas? On voit naître sans cesse de nouvelles formes d'exploitation, qui ne demandent qu'une superficie réduite (cultures sous verre). Très souvent, leur capacité de production est plus considérable que celle d'une ferme ordinaire. Elles méritent tout aussi bien d'être protégées, surtout quant à la durée de leur établissement, eu égard à l'importance des investissements dont elles ont besoin.

D'autre part, il faut éviter d'entraver le remembrement volontaire. Or, c'est à ce résultat que l'on arriverait si toutes les petites habitations rurales, sans distinction, bénéficiaient du régime du bail à ferme. Il n'est pas rare qu'une ferme importante soit environnée de maisons plus petites dont dépendent des terres de superficie restreinte. Celle-ci est à peine suffisante pour couvrir les besoins du ménage en pommes de terre ou en légumes, ou encore pour entretenir une vache, engraisser un porc, ou vendre occasionnellement des volailles ou des œufs au marché local. Il est évident que, dans ce cas, l'héritage n'est pas affecté principalement à l'agriculture, mais plutôt au logement, et accessoirement à la subsistance du ménage: il n'est donc pas protégé par la loi sur le bail à ferme.

Ces raisons sont également valables pour les habitations à bon marché construites par la S.N.P.P.T.: en l'occurrence, le bien est affecté principalement au logement.

Het kan voorkomen dat enerzijds de woning en anderzijds de landbouwgronden aan twee verschillende eigenaars toebehoren. Het gevolg is dat er twee overeenkomsten bestaan.

De vraag is nu of het geheel van deze overeenkomsten ten voordele van dezelfde pachter kunnen aanzien worden als landbouwuithating en hieruit volgend als pachtovereenkomst. Dit is een feitenkwestie. In elk geval zal dienen onderzocht of de woning als hoofzaak voorkomt dan wel de beroepsmatige uithating van de landbouwgronden. De rechtspraak zal trouwens zoals thans het geval is, dit onderscheid bewerken.

Het woord « hoofdzakelijk » dat in de tekst is voorzien, wijst in deze richting.

Verschillende leden hebben er de nadruk op gelegd dat de omvorming tot landbouwexploitatie, waar het goed voordien dat karakter niet had, niet kon geschieden op initiatief van de pachter alleen, maar gezien het een verandering van bestemming betreft, met akkoord van beide partijen.

Tenslotte wordt uitdrukkelijk gevraagd te vermelden dat landbouwuithating moet verstaan worden als een beroepsactiviteit tot de produktie van landbouwprodukten, waarvan de opbrengst voor de markt en verdere verkoop bestemd is.

C. Huurovereenkomsten die als pacht worden omschreven.

1. Landpacht kan tot stand komen zonder geschrift, niettegenstaande de gebiedende regel voorzien in artikel 3 (zie verder).

2. Wanneer nu een huurovereenkomst in het geschrift dat tot bewijs der overeenkomst werd opgesteld, als pacht werd beschreven en bepaald, moet deze omschrijving geëerbiedigd worden, en zal deze overeenkomst de bescherming van de pachtwet genieten. De wil van de partijen vormt immers de wet (art. 1134 B.W.).

Er valt op te merken dat volkse uitdrukkings- en schrijfwijzen vrij dikwijls het woord pacht voor huishuur aanwenden, in bepaalde delen van het Vlaamse land. De tekst van artikel 1 legt aldus, bij de voorbereiding van het geschrift, een grote zorg op voor de gebruikte bewoordingen.

Niettemin is dit risico van verwarring niet zo erg, vermits de pachter tot bepaalde verplichtingen is gehouden (vooral de aanwending van het erf voor landbouw — zie artikel 29 van de voorgestelde tekst).

3. Wanneer een overeenkomst eerst als pacht in het geschrift werd omschreven, en nadien het erf niet meer voor landbouw door de pachter wordt aangewend (hoofdzakelijk), zal de verpachter dit feit als motief voor verbreking der gesloten pachtovereenkomst kunnen aanvoeren (zie artikel 29).

4. Wanneer een huurovereenkomst (huishuur bv.) als dusdanig in het geschrift wordt aangediend, doch later wegens verandering van bestemming en aanwending tot landbouw als landpacht wordt ingeroepen door

Il peut arriver que l'habitation, d'une part, et les terres de culture, d'autre part, appartiennent à deux propriétaires différents. Dans ce cas, il y a deux contrats distincts.

Or, la question est de savoir si l'ensemble de ces contrats peut être considéré, à l'avantage du même preneur, comme ayant trait à une même exploitation agricole et, partant, comme un bail à ferme. C'est là une question de fait. En tout état de cause, il faudra rechercher si l'habitation constitue l'élément principal ou bien si celui-ci consiste, au contraire, en l'exploitation professionnelle des terres de culture. C'est la jurisprudence qui établira cette distinction, comme elle le fait d'ailleurs déjà.

Le mot « principalement », qui figure dans le texte, constitue une indication en ce sens.

Plusieurs membres ont souligné que la transformation en exploitation agricole d'un bien qui ne possédait pas ce caractère auparavant, n'a pu se faire à la seule initiative du preneur, mais puisqu'il s'agit d'un changement de destination, qu'il a fallu l'accord des deux parties.

Enfin, un commissaire insiste pour qu'il soit dit dans le texte qu'il faut entendre par exploitation agricole une activité professionnelle tendant à la production de denrées agricoles destinées au marché et à la vente ultérieure.

C. Des contrats de louage constituant des baux à ferme.

1. Le bail à ferme peut être conclu sans écrit, nonobstant la règle impérative prévue à l'article 3 (voir plus loin).

2. Lorsqu'un contrat de louage est présenté et défini comme un bail à ferme dans l'écrit destiné à prouver l'existence de la convention, cette définition doit être respectée et la convention sera donc protégée par la loi sur le bail à ferme, car la volonté des parties tient lieu de loi (art. 1134 du Code civil).

Il convient d'observer que le mot « pacht » est assez souvent employé pour « huishuur » dans les expressions et locutions populaires dans certaines parties de la région flamande. Aussi le texte de l'article premier oblige-t-il à se montrer très circonspect dans le choix des termes lors de la rédaction du contrat.

Toutefois, le risque de confusion n'est pas tellement grand, puisque le preneur doit s'acquitter de certaines obligations (il s'agit surtout de l'affectation du bien à un usage agricole — voir l'article 29 du texte proposé).

3. Lorsqu'une convention a d'abord été qualifiée de bail à ferme dans un écrit et qu'ultérieurement le bien n'est plus affecté principalement à un usage agricole par le preneur, le bailleur pourra invoquer ce fait comme un motif de résiliation du bail à ferme (voir l'article 29).

4. Lorsqu'un contrat de louage (bail à loyer, par exemple) est qualifié comme tel dans l'écrit, mais qu'ultérieurement — le bien ayant changé de destination et étant désormais affecté à un usage agricole —

de pachter, zal deze laatste daarin slechts slagen, indien hij zich kan voorzien van een schriftelijke toestemming of aanvullende schriftelijke overeenkomst vanwege de verhuurder

II. Uitzonderingsgevallen (art. 2).

A. Inleiding.

1. Het huidige artikel 1774 B.W. (dat slecht is ingedeeld) vermeldt enkele uitzonderingsgevallen; ze werden geklasseerd als uitzonderingen op de duur van de pacht.

Van de zeven aldaar opgesomde gevallen werden er slechts twee weerhouden (vermeld onder artikel 2 als 2° en 3°). De overige zijn eerder uitzonderingen op de duurtijd van de pacht of van de opzegging. Twee nieuwe gevallen werden eraan toegevoegd.

2. Voor alle duidelijkheid weze bevestigd dat het hier om uitzonderingsgevallen op de definitie van de pacht gaat.

3. In vele landen wordt voor de toepassing van de pachtwet een minimale landoppervlakte vereist.

Deze vraag werd uitvoerig besproken. Amendementen die tot beperking strekten, werden verworpen (halve hectare voorgesteld). Tegen deze beperking werd opgeworpen dat de landbouwexploitatievormen in volle ontwikkeling zijn. Glasteelten vergen slechts een geringe bodemoppervlakte. Vele belangrijke tuinbouwbedrijven zouden met uitsluiting bedreigd zijn.

B. Gevallen uitgesloten van de toepassing van de wet.

1. *Eerste uitzondering : industriële vetmesterijen en fokkerijen (art. 2-1°).*

a) Normalerweise moesten deze activiteiten als veeteelt beschouwd worden.

b) Veeteelt dient beperkend ontleed. Wordt alleen als veeteelt aangezien : het kweken van dieren die voor de landbouw nuttig zijn. Dit brengt al de uitsluiting mee van de fokkerijen van wilde dieren, van siervogels, van nerts en bevers, van jachthonden ...

c) Zelfs in het kader van de gewone landbouwveeteelt heeft men uitzonderingen willen voorzien. Er komen in het land reeds veel geïndustrialiseerde yetmesterijen van varkens en pluimvee voor. Het erf en de opbrengst van de bodem is hierbij bijzaak. (In het buitenland is ook het houden van melkkoeien in volle stad, in de kelders van de bijgebouwen van een hotel bekend.)

De dieren leven weliswaar meestal op het land, doch niet of zeer weinig van de bodemopbrengst. De leveringen van voeders gebeuren van buiten uit. Dit is veel eerder een soort nieuwe nijverheid of handel.

le preneur se prévaut du bail à ferme, il n'aura gain de cause que s'il a pu obtenir du bailleur une autorisation écrite ou une convention additionnelle écrite.

II. Exceptions (art. 2).

A. Introduction.

1. L'article 1774 actuel du Code civil (qui est mal subdivisé) prévoit un certain nombre d'exceptions. Celles-ci ont été classées à la suite des dispositions relatives à la durée du bail.

Deux seulement des sept cas qui y sont énumérés ont été retenus dans le texte remanié (il s'agit du 2° et du 3° de l'article 2). Les autres constituent plutôt des exceptions aux règles relatives à la durée du bail à ferme ou du préavis de congé. En revanche, deux cas nouveaux ont été prévus.

2. Pour plus de clarté, il convient de préciser qu'en l'espèce, il s'agit de cas où il est dérogé à la définition du bail à ferme.

3. Dans de nombreux pays, les terres doivent avoir une superficie minima pour que la loi sur le bail à ferme soit applicable.

Cette question a été longuement examinée. Certains amendements d'une portée limitative ont été rejetés (notamment celui tendant à exiger un demi-hectare au moins). Contre cette limitation, on a fait valoir le fait que les formes d'exploitation agricole sont en pleine évolution. Les cultures sous verre ne demandent qu'une superficie réduite. Un grand nombre d'exploitations horticoles importantes auraient risqué de se voir exclure.

B. Cas exclus de l'application de la loi.

1. *Première exception : Entreprises d'engraissement et d'élevage industriel (art. 2-1°).*

a) Normalement, ces activités doivent être considérées comme relevant de l'élevage.

b) L'élevage doit être entendu dans un sens restrictif. N'est considéré comme tel que l'élevage d'animaux utiles à l'agriculture, ce qui exclut dès l'abord les animaux sauvages, les oiseaux ornementaux, les visons et les castors, les chiens de chasse ...

c) Même dans le cadre restreint de l'élevage agricole ordinaire, on a voulu prévoir des exceptions. Chez nous, on trouve déjà un grand nombre d'entreprises industrialisées dans l'engraissement des porcs et de la volaille. Pour ces entreprises, le bien lui-même et la production du sol n'ont qu'un caractère accessoire. (D'ailleurs, à l'étranger, on tient parfois des vaches laitières en pleine ville, dans les caves des annexes d'un hôtel).

Certes, les animaux vivent ordinairement à la campagne, mais leur subsistance n'est pas assurée — ou guère — par la production du sol. Les fourrages sont amenés de l'extérieur. Il s'agit plutôt d'une nouvelle sorte d'industrie ou de commerce.

d) Indien echter wel verband bestaat tussen de vetmesting en de bodemopbrengst, indien de geteelde landbouwdieren hoofdzakelijk van de bodemopbrengst, door de pachter verzorgd, leven, zal er niettemin pacht bestaan.

e) Indien de vetmesting of fokkerij een bijkomende landbouwactiviteit op het erf uitmaakt, zal er toch pacht bestaan.

Om de gevallen vermeld onder *d)* en *e)* toch onder de toepassing van de pachtwet te behouden hebben de Commissies uitdrukkelijk de woorden « onafhankelijk van elke landbouwuittasting » toegevoegd.

2. Tweede uitzondering : Seizoenpachten (art. 2-2°).

Deze uitzondering is reeds in de huidige wet voorzien. Gezien de geringe looptijd kan deze gebruiksvorm niet als pacht voorkomen.

In de toelichting van het wetsvoorstel Van Hemelrijk werd er op gewezen dat deze kortlopende gebruiksvorm werd gebruikt, om bij wijze van schriftelijke overeenkomst de bepalingen van de pachtwet te omzeilen, vooral wat de duur van de eerste ingebruiknemingsperiode en de opzegging betreft. In feite werd gedurende naceenvolgende jaren hetzelfde perceel tegen dezelfde vergoeding aan dezelfde persoon in gebruik gegeven. De overeenkomst vertoont alle elementen van de pacht, doch wordt anders voorgesteld. Dit komt meestal voor bij eigenaars van weiden, waarbij het gras jaarlijks wordt verkocht aan dezelfde persoon die het perceel meteen moet onderhouden (bemesting en nazorg).

Anderzijds biedt een ongenueanceerd opstellen van de tekst het gevaar dat de zg. cultuurcontracten van vlas, witloof of andere groenten onder de pachtwet zouden vallen. Voor de cultuurcontracten is er gewoonlijk elk jaar een andere contractant, ofwel wordt een ander perceel aangeboden. De cultuurcontractant heeft daarenboven nooit het inzicht een pachtovereenkomst af te sluiten (wil zich slechts voor één jaar verbinden). Cultuurcontracten worden gewoonlijk met de pachters, niet met de eigenaar afgesloten. De gereedlegging der velden gebeurt door de pachter, niet door de cultuurcontractant.

Ten einde het nodige onderscheid te bewerken, voorziet de tekst *a)* vooreerst de overeenkomst tussen eigenaar en gebruiker; *b)* ten tweede dat de gebruiker bovendien het gewone onderhoud en de bewerking van hetzelfde perceel verzorgt; *c)* ten derde een herhaling van vruchtenwinning op hetzelfde perceel door dezelfde gebruiker.

Met behulp van deze drie vereisten kan het onderscheid met het cultuurcontract duidelijk gemaakt worden. Dit laatste kan nooit als pacht aangezien worden.

De seizoenpacht kan evenmin hiermede verward worden.

Indien de drie bovenbepaalde vereisten wel aanwezig zijn, wordt het bestaan van een pachtovereenkomst

d) Mais s'il y a effectivement un lien entre l'engraissement et la production du sol, si le bétail agricole que l'on élève trouve principalement sa subsistance dans la production du sol occupé par le fermier, il y aura néanmoins bail à ferme.

e) Ce sera également le cas lorsque l'engraissement ou l'élevage constitue une activité agricole complémentaire qui s'exerce sur le bien.

Aussi, afin que la loi sur le bail à ferme reste applicable aux cas visés aux littéras *d)* et *e)*, vos Commissions ont-elles ajouté les termes « indépendamment de toute exploitation agricole » qui sont tout à fait explicites.

2. Deuxième exception : les baux saisonniers (art. 2-2°).

Cette exception est déjà prévue par la loi actuelle. Eu égard à sa durée limitée, cette forme d'exploitation ne saurait être qualifiée de bail à ferme.

Dans les développements de la proposition de loi Van Hemelrijk, il a été souligné que cette forme d'exploitation à court terme avait été créée afin d'éluder, par une convention écrite, les dispositions de la législation sur le bail à ferme, surtout en ce qui concerne la durée de la première occupation et le préavis de congé. En fait, pendant plusieurs années consécutives, la même parcelle a été louée pour le même prix à la même personne. La convention comporte tous les éléments du bail à ferme, mais elle n'est pas qualifiée comme telle. Le cas le plus fréquent est celui des propriétaires de prairies qui vendent l'herbe chaque année à la même personne, laquelle, de ce fait, est obligée d'entretenir la parcelle (épandage d'engrais et autres mesures d'entretien).

D'autre part, un texte trop peu nuancé risquerait de faire tomber sous l'application de la loi sur le bail à ferme ce que l'on appelle les contrats de culture (lin, witloof ou autres légumes). Dans les contrats de culture, le preneur change habituellement chaque année, ou bien une autre parcelle lui est offerte. De plus, celui qui souscrit pareil contrat n'a jamais l'intention de conclure une convention de bail à ferme (car il n'entend s'engager que pour une année seulement). D'ordinaire, les contrats de culture sont conclus avec les fermiers et non avec le propriétaire. C'est le fermier et non pas le contractant qui met les terres en état.

Afin d'opérer cette distinction nécessaire, le texte prévoit : *a)* tout d'abord, une convention entre le propriétaire et l'occupant; *b)* en outre, que l'occupant se charge de l'entretien ordinaire et des travaux à effectuer sur la même parcelle; *c)* enfin, la culture de la même parcelle pendant plus d'une saison par le même occupant.

Ces trois conditions permettront d'établir nettement la distinction avec le contrat de culture. Ce dernier ne peut jamais être considéré comme un bail à ferme.

Le bail saisonnier ne peut pas davantage être confondu avec celui-ci.

Lorsque les trois conditions énumérées ci-dessus seront effectivement réunies, l'existence d'un contrat

vermoed wat de geschreven overeenkomst ook moge bepalen. Een typisch geval van veinzing wordt aldus bestreden.

3. Derde uitzondering. — Verbonden met arbeids-overeenkomst (art. 2-3°).

Het betreft geen uitzondering op de duurtijd van de pacht, zoals de huidige wet dit voorstelt (art. 1774 § 3, 4°) maar de bedoelde bepaling betreft een accessorium van de arbeidsovereenkomst en volgt het statuut van dit laatste hoofdcontract, en is dus niet als pachtvereenkomst te aanzien.

Een lid stelt de vraag of de schrapping van de woorden « voor de duurtijd van het dienstcontract » geen aanleiding zal geven tot moeilijkheden.

De Minister verklaart dat het hier gaat over de samenstelling van het loon dat tegelijkertijd uit de geldelijke vergoeding en uit het genot van gronden bestaat. Indien de arbeider gezaaid heeft en zijn kontrakt vroeger zag eindigen dan de oogst kan worden binnengehaald, zal hem een vergoeding verschuldigd zijn.

Het is duidelijk dat de rechter, naargelang de konkrete omstandigheden, er over zal moeten oordelen of men al dan niet voor een dienstcontract staat. Hij moet zich niet alleen verlaten op de gebruikte bewoordingen van de overeenkomst maar zal dienen te oordelen over het respectievelijk belang van het dienstcontract en van de pachtvereenkomst over de landerijen.

Indien het in gebruik nemen van de landerijen en de vergoeding die in de opbrengst er van bestaat belangrijker voorkomt, zal men voor een pachtvereenkomst staan.

4. Vierde uitzondering : Vennootschapsvormen (art. 2-4°).

a) Door vele leden werden gevallen bekendgemaakt waar vennootschapscontracten werden afgesloten, met het doel de pachtwetgeving te omzeilen. Er werd gevraagd met een uitdrukkelijke tekst de vennootschapsvorm voor landbouwuittbating te verbieden. De Commissies zijn echter fel gekant tegen verbodsbepalingen. Wat meer is, er komen economisch verrechtvaardigde gevallen van vennootschapsvorming voor. Naarmate de kapitaalsinvesteringen in omvang stijgen, zullen de vennootschappen veelvuldiger ontstaan.

b) Wat dient belet is het geval waar de eigenaar-vennoot alleen het genot van de grond inbrengt, en als vergoeding een deel van de bodemopbrengst vanwege de vennoot-uitbater ontvangt. Dit is kennelijk een geval van pachtvereenkomst waarbij de pachtprijs in natura wordt bedongen. De wetgever treedt tegen deze omzeiling van de wet op met een wettelijk, wederlegbaar vermoeden.

c) Indien de eigenaar van de grond benevens de levering van het genot van de grond, nog tussenkomt in

de bail à ferme sera admise, quelles que puissent être les stipulations de la convention écrite. Ceci permettra d'éviter le recours à un procédé typique pour éluder la loi.

3. Troisième exception : lien avec un contrat de travail (art. 2-3°).

Il ne s'agit pas d'une dérogation à la durée du bail à ferme, comme la chose est présentée dans la loi actuelle (art. 1774, § 3, 4°); au contraire, cette exception vise un accessoire du contrat de travail et, par conséquent, une telle convention suit le statut de ce dernier, contrat principal, et il ne faut donc pas y voir un contrat de bail à ferme.

Un membre voudrait savoir si la suppression des mots « et pour la durée de celui-ci » ne donnera pas lieu à des difficultés.

Le Ministre déclare qu'il s'agit en l'espèce de la composition du salaire, qui comporte à la fois la rémunération en espèces et la jouissance des terres. Si l'ouvrier aensemencé celles-ci et si son contrat vient à expiration avant que la moisson n'ait pu être engrangée, il aura droit à une indemnité.

Il est évident que, d'après les circonstances concrètes, le juge devra apprécier s'il s'agit ou non d'un contrat de travail. Il ne pourra pas s'en tenir simplement aux termes même du contrat, mais il devra juger de l'importance respective du contrat de travail et du bail portant sur les biens ruraux en cause.

Si l'occupation des terres de culture et la rémunération que constitue la jouissance de leurs produits apparaissent plus importantes, il y aura bail à ferme.

4. Quatrième exception : Formes de contrat de société (article 2-4°).

a) De nombreux membres ont cité des cas où des contrats de société avaient été conclus dans le but d'éluder la législation sur le bail à ferme. Certains ont demandé que le texte interdise expressément de donner à une exploitation agricole la forme d'une société, mais vos Commissions se sont vivement opposées à toute disposition prohibitive. De plus, il y a des cas où la constitution d'une société se justifie au point de vue économique. A mesure que les investissements de capitaux s'amplifient, on verra se multiplier le nombre des sociétés.

b) Ce qu'il faut empêcher, c'est que l'apport du propriétaire-associé ne soit limité à la jouissance du sol et qu'en échange, il ne reçoive de l'exploitant-associé une partie de la production de ce sol. Il s'agit manifestement d'un contrat de bail à ferme dans lequel le fermage est stipulé en nature. Le législateur s'oppose à pareille tentative de contourner la loi au moyen d'une présomption juris tantum.

c) Si, à part la jouissance du sol qu'il laisse au preneur, le propriétaire de la terre intervient encore dans

andere nieuwe investeringen van grondstoffen, gebouwen, vee of materiaal, en in een belangrijke mate aan het risico van de landbouwbedrijvigheid deelneemt, is er wel degelijk een overeenkomst van vennootschap en geen pacht.

Om grensgevallen af te lijnen wordt hierbij voorzien dat de overeenkomst de twee volgende voorwaarden moet behelzen :

1. Dat de eigenaar of vruchtgebruiker een belangrijke investering doet; het moeten nieuwe investeringen betreffen.

Een lid had voorgesteld dat deze nieuwe investeringen niet alleen uit gebouwen maar ook uit vee zouden kunnen bestaan. Men heeft de opsomming daarvan niet willen geven, vermits er ook nog andere goederen kunnen worden ingebracht b.v. grondstoffen. Aan de rechter wordt best beoordelingsvrijheid terzake gelaten.

2. In een ernstige maat deelneemt aan het bedrijfsrisico.

d) Stelt zich de vraag over de garfpacht en vee-pacht.

Het zijn vormen van pachtovereenkomsten die, wegens de moeilijkheden en de misbruiken waartoe zij aanleiding geven, best zouden verdwijnen. De schrapping van artikel 1763 en 1764 uit het Burgerlijk Wetboek brengen nog niet de verdwijning van de garfpacht mede. De vrijheid van overeenkomst blijft in deze materie bestaan. Het behoort aan de rechter te onderzoeken of er onder andere bewoordingen pacht-overeenkomsten worden verdoezeld.

Nabeschouwingen over de inleiding en het eerste hoofdstuk.

1. Over de inleiding.

a) Plaats van de pachtwetgeving in het Burgerlijk Wetboek.

In Luxemburg maakt de pachtwetgeving nog deel uit van de Code Napoleon.

b) In Nederland werd de pacht uit het burgerlijk wetboek gelicht, en ondergebracht in een afzonderlijke wet.

c) In Frankrijk en Duitsland verwijzen de Code rural en het Landpachtgesetz van 1952 herhaaldelijk naar het Burgerlijk Wetboek.

2. Over het begrip pacht (eerste en tweede deel).

a) Nauwkeurige bepalingen komen in Nederland en Duitsland voor. (P.W. art. 1 en L.P.G. art. 1).

In Nederland wordt vooral de nadruk gelegd op de bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw. Hiertoe wordt o.m. een minimale grondoppervlakte vereist.

d'autres investissements nouveaux de matériaux, de bâtiments, de bétail ou de matériel et participe dans une mesure appréciable aux risques de l'exploitation agricole, il y aura contrat de société et non pas bail à ferme.

Pour élucider tout cas limite qui se présenterait, il est prévu que la convention doit stipuler :

1. Que le propriétaire ou usufruitier doit effectuer un investissement important; il doit s'agir d'investissements nouveaux.

Un membre avait proposé que ces nouveaux investissements puissent consister non pas seulement en bâtiments, mais aussi en têtes de bétail. On n'a pas voulu en donner une énumération, puisque l'apport peut comprendre d'autres biens encore, et notamment des matières premières. Le mieux est de laisser au juge le soin d'apprécier en toute liberté.

2. Qu'il doit participer dans une mesure appréciable aux risques de l'entreprise.

d) Une question qui se pose est celle du métayage et du bail à cheptel.

Ce sont des baux qu'il vaudrait mieux supprimer, en raison des difficultés et des abus auxquels ils donnent lieu. L'abrogation des articles 1763 et 1764 du Code civil ne suffit pas à faire disparaître le métayage. La liberté des convention subsiste en cette matière. Il appartient au juge de rechercher si des contrats de bail ne sont pas dissimulés sous d'autres dénominations.

Considération finales sur l'introduction et sur le chapitre premier.

1. Concernant l'introduction.

a) Place de la législation sur le bail à ferme dans le Code civil.

Dans le Grand-Duché de Luxembourg, la législation sur le bail à ferme fait toujours partie du Code Napoléon.

b) Aux Pays-Bas, le bail à ferme a été distrait du Code civil et fait l'objet d'une loi spéciale.

c) En France et en Allemagne, le Code rural et le « Landpachtgesetz » de 1952 se réfèrent à diverses reprises au Code civil.

2. Concernant la notion de bail à ferme (1^{re} et 2^{me} parties).

a) Le droit néerlandais et le droit allemand en donnent des définitions précises (« Pachtwet », article premier, et « Landpachtgesetz », article premier).

Aux Pays-Bas, on met surtout l'accent sur l'exercice, à titre professionnel, d'une activité agricole. Il est notamment requis que les terres aient une superficie minima.

In Duitsland wijst men op de « landwirtschaftliche Nützung ».

b) In de andere landen werd door de rechtspraak **gepoogd te wijzen op de landbouwkundige bestemming.**

c) Daarenboven hebben Nederland en Duitsland veel aandacht gewijd aan een aantal rechtsfiguren, die de pachtovereenkomst benaderen. Men heeft getracht deze persoonlijke en zakelijke gebruiksrechten nader te omschrijven, om verwarring of omzeiling der pachtwet te voorkomen.

HOOFDSTUK II.

Bewijslevering en vormvereisten (art. 3).

I. Bewijslevering.

Krachtens artikel 1711 komt de huur volledig tot stand door de wilsovereenstemming van partijen. Hetzelfde geldt voor de pacht.

De beperkingen die aan de bewijsmiddelen worden gesteld ten voordele van het geschrift, welke beperkingen reeds bestaan voor de huur maar nog verscherpt worden voor de pacht, maken dus van het geschrift geen vormvereiste en van de pacht geen plechtig contract.

Dit is trouwens ook zo in de meeste landen. Alleen in Italië is de pacht zonder geschrift nietig.

In Nederland moet de pacht worden voorgelegd aan de grondkamer. Op de overtreding van de gestelde regels staat een strafrechtelijke sanctie en bij overtreding kan de verpachter de pacht prijs niet meer eisen.

In Frankrijk geldt voor de mondelinge overeenkomsten een type-contract en bedraagt de pachtijd in dat geval ten minste 9 jaar.

In Duitsland moeten de pachtovereenkomsten worden voorgelegd aan de administratieve diensten. De mondelinge overeenkomsten zijn van onbeperkte duur en kunnen het eerste jaar niet worden opgezegd.

In het Belgisch stelsel, dat in de lijn blijft van de « Code Napoléon » en door dit ontwerp niet grondig wordt gewijzigd, ziet de wet de mondelinge overeenkomst, naar het woord van De Page alleen maar « met een ongunstig oog » en spoort zij partijen aan om een schriftelijke overeenkomst af te sluiten, omdat zij anders moeilijkheden en ongemakken bij de bewijslevering ondervinden.

De bijzondere bepalingen betreffende de bewijslevering inzake pacht zijn in de huidige wet neergelegd in artikel 1716bis van het Burgerlijk Wetboek onder de afdeling « Regels die aan de huur van huizen en aan die van landeigendommen gemeen zijn ». De verenigde Commissies achten het logischer ze op te nemen in de bijzondere afdeling betreffende de pacht.

En Allemagne, on insiste sur la « Landwirtschaftliche Nützung ».

b) Dans les autres pays, la jurisprudence s'est efforcée de donner une importance primordiale à la destination agricole du bien.

c) De plus, on a été très attentif, aux Pays-Bas et en Allemagne, à un certain nombre de formules juridiques analogues au contrat de bail à ferme. On s'est attaché à préciser ces droits d'usage, personnels et réels, afin d'éviter toute confusion et d'empêcher que la loi sur le bail à ferme ne soit éludée.

CHAPITRE II.

Administration de la preuve et conditions de forme (art. 3).

I. Administration de la preuve.

En vertu de l'article 1711, le contrat de louage est parfait par l'accord des parties. Il en va de même du bail à ferme.

Les restrictions apportées aux moyens de preuve en faveur de l'écrit, qui existent déjà pour le contrat de louage mais sont accentuées pour le bail à ferme, ne font donc pas de celui-ci une condition de forme, ni du bail à ferme un contrat solennel.

Il en va de même du reste dans la plupart des pays. L'Italie est le seul pays où l'absence d'écrit entraîne la nullité du bail.

Aux Pays-Bas, le bail à ferme doit être soumis à la Chambre foncière (Grondkamer). Une sanction pénale est prévue en cas de violation des règles prescrites et le fermage ne peut être réclamé par le bailleur.

En France, les conventions verbales sont soumises à un contrat-type et leur durée est d'au moins neuf années.

En Allemagne, les baux à ferme doivent être transmis pour examen aux services administratifs. Les conventions verbales ont une durée indéterminée et aucun congé ne peut être donné pour ces conventions au cours de la première année.

Dans le système belge, qui demeure dans la ligne du Code Napoléon et que le projet actuel ne modifie pas sensiblement, la loi se borne suivant l'expression de De Page à voir les conventions verbales « avec défaveur » et à encourager les parties à recourir à l'écrit en exposant les parties qui se passent d'écrits à des difficultés et des désagréments en ce qui concerne l'administration de la preuve.

Les dispositions relatives à l'administration de la preuve, propres au bail à ferme, font l'objet dans la législation actuelle d'une disposition insérée dans la section du Code contenant « les règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux » où elles constituent un article 1716bis. Les Commissions réunies estiment plus logique de les insérer dans la section spéciale relative au bail à ferme.

Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gemeenschappelijke regels waarvan in de bijzondere regels niet wordt afgeweken, namelijk artikel 1715 betreffende het geval dat een huur zonder geschrift nog niet ten uitvoer is gebracht en een van de partijen die ontkent. Het bewijs van de huur door getuigen, zo bepaalt dat artikel, kan niet worden toegelaten en de rechtspraak neemt aan dat dit ook geldt voor het bewijs door vermoedens. Deze regel is ook toepasselijk wanneer de waarde kleiner is dan het minimumbedrag bepaald in artikel 1341 van het Burgerlijk Wetboek en zelfs wanneer er een begin van bewijs door geschrift aanwezig is. Dit laatste punt blijkt onder meer uit een arrest van het Hof van cassatie (Cass. 22 maart 1945, *Pas.* 1945, I, 37). Onder « begin van bewijs door geschrift » wordt verstaan, elke geschreven akte die uitgegaan is van degene tegen wie de vordering wordt ingesteld, of van de persoon door hem vertegenwoordigd, en waardoor het beweerde feit waarschijnlijk wordt gemaakt (Burgerlijk Wetboek, art. 1347); wordt als zulk een begin van bewijs beschouwd een kwijting van een pacht.

Het is voor het geval waarin de uitvoering van de pachtovereenkomst is begonnen, dat in het Burgerlijk Wetboek bij de wet van 7 juli 1951 een bijzondere regel is opgenomen in een nieuw artikel 1716bis, dat afwijkt van artikel 1716; die bijzondere regel wordt nu opnieuw, hoewel niet zeer grondig, gewijzigd door de tekst van uw Commissies.

1. In de eerste plaats vervalt het beding dat de toepassing van de afwijkende bepaling beperkte tot pachtovereenkomsten betreffende een landeigendom van ten minste een hectare of dat een bedrijfsgebouw of een woonhuis omvat. Een dergelijke beperking komt over het algemeen niet voor in andere landen. Uw Commissies waren van oordeel dat beding te moeten doen vervallen, omdat de belangrijkheid van een bedrijf niet noodzakelijk in verhouding staat tot de uitgestrektheid van het geëxploiteerde goed. Met de vroegere bepalingen kon de wet bovendien al te gemakkelijk worden omzeild door zoveel verschillende overeenkomsten af te sluiten als het bedrijf kadastrale percelen telde.

2. Uw Commissies achten het ook beter het bedoelde geval nader te omschrijven door de woorden « huur, waarvan de uitvoering is begonnen » in artikel 1716, of de woorden « de pachter... die in het genot zijn getreden » in artikel 1716bis, te vervangen door « maar iemand in het bezit is van een landeigendom ». Het gaat immers om een materieel feit dat moet bewezen worden (maar waarvan het bewijs kan worden geleverd volgens de gebruikelijke regels), vooraleer het bewijs van het bestaan van de pachtovereenkomst en van de pachtvoorwaarden met alle rechtsmiddelen kan worden toegelaten.

3. De nieuwe tekst stelt aan de andere kant ook duidelijker dan het huidige artikel 1716bis, dat het initiatief daarvan in zulk een geval niet voor de pachter moet worden voorbehouden. Want ook al is het zo dat hij er over het algemeen belang bij heeft het bestaan van een pachtovereenkomst te bewijzen, dan zijn er toch gevallen mogelijk waarin hij zou kunnen

Demeurent donc en vigueur les règles communes auxquelles il n'est pas dérogé dans les règles spéciales, à savoir l'article 1715 relatif au cas où le bail non écrit n'a pas encore reçu exécution et que l'une des parties en nie l'existence. La preuve de l'existence, dit cet article, ne peut être reçue par témoins et la jurisprudence admet qu'il en va de même de la preuve par présomption. Il en va ainsi même quand l'enjeu n'atteint pas le minimum inscrit à l'article 1341 du Code et même au cas où il y a commencement de preuve par écrit. Ce dernier point résulte notamment d'un arrêt de la Cour de Cassation (Cass. 22 mars 1945, *Pas.* 1945, I, p. 37). Rappelons qu'on appelle « commencement de preuve par écrit » tout acte par écrit qui est émané de celui contre lequel la demande est formée ou de celui qu'il représente et qui rend vraisemblable le fait allégué (Code civil, art. 1347); sera notamment considérée comme tel une quittance de fermage.

C'est dans le cas où le bail a reçu exécution qu'une règle spéciale a été introduite dans le Code par la loi du 7 juillet 1951 sous forme d'un article nouveau 1716bis dérogeant à l'article 1716 et cette règle spéciale est à nouveau modifiée, à vrai dire de manière pas très importante, dans le texte proposé par vos Commissions.

1. Tout d'abord on constatera la disparition de la clause qui limitait l'application de la disposition dérogatoire aux baux portant sur un bien rural d'un hectare au moins ou comprenant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation. Une telle restriction ne figure généralement pas dans les autres législations. Vos Commissions ont estimé devoir l'écarter, parce que l'importance d'une exploitation n'est pas nécessairement proportionnelle à l'étendue du bien cultivé. L'ancienne disposition permettait au surplus trop aisément d'éluder la loi en concluant autant de baux distincts que l'entreprise comprend de parcelles cadastrales.

2. Il a également paru préférable de préciser la définition de l'hypothèse visée en substituant aux mots de l'article 1716 « le bail dont l'exécution a commencé » ou à ceux de l'article 1716bis « de preneur dont la jouissance a commencé » les mots « si une personne se trouve en possession d'un bien rural ». Il s'agit-là d'un fait matériel dont la preuve devra être rapportée (mais pourra l'être suivant les règles habituelles) pour que soit admise la preuve par toutes voies de droit de l'existence du bail et que soit admise de même la preuve par toutes voies de droit de ses conditions.

3. Le nouveau texte fait d'autre part apparaître plus clairement que l'article 1716bis, que l'initiative en pareille matière ne doit pas être réservée au preneur. Car si en règle générale c'est lui qui aura intérêt à prouver l'existence du bail, on peut imaginer des cas où il prétendrait bénéficier d'une autorisation gratuite, alors que le propriétaire le réputerait fermier.

beweren een machtiging om niet te bezitten, hoewel de eigenaar hem als pachter beschouwt. A fortiori moet worden aangenomen dat, als het bestaan van de pachtovereenkomst eenmaal is bewezen, het bewijs van de voorwaarden zowel door de ene als door de andere partij kan worden geleverd.

4. Ten slotte blijft de tekst van uw Commissies voorzien in de bevoegdheid voor de partijen om, met het oog op de bepaling van de pachtsom, een deskundig onderzoek te vragen — dat de rechter natuurlijk vrij kan bevelen of weigeren — maar de kosten ervan worden altijd ten latste gelegd van de verpachter, omdat vooral hij verantwoordelijk moet worden geacht voor het feit dat er geen geschrift aanwezig is.

Een lid deed opmerken dat in verband met de gerechtelijke hervorming, voornamelijk het gedeelte dat betrekking heeft op de onroerende inbeslagneming, nieuwe moeilijkheden kunnen ontstaan. De Commissies zijn echter van oordeel dat er over deze aangelegenheden moet worden beslist niet ter gelegenheid van een pachthervorming maar bij de gerechtelijke hervorming zelf.

Ondertussen wordt opgemerkt dat door de algemeenheid van de tekst geen enkele beperking van de pacht prijs nog zou bestaan. Vermits de nieuwe pachtwet daarenboven in datum jonger zal zijn dan de wet van 26 juli 1952, gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961 (beperking van de pacht prijzen) zou hieruit kunnen besloten worden dat deze wet niet meer van toepassing is.

De Voorzitter is van oordeel dat over deze aangelegenheid zal worden beslist bij de bespreking over de pacht prijs.

Een amendement wordt aangenomen waarbij uitdrukkelijk voorzien wordt dat het bewijs kan worden geleverd met alle middelen van recht met inbegrip van getuigen en vermoedens. Deze aanvulling was reeds voorzien in de huidige tekst van artikel 1716bis, eerste lid. Moest ze in deze tekst niet weerhouden worden, dan zou hieruit betwisting over de bewijsoverlevering met getuigen en vermoedens kunnen ontstaan.

••

II. Over de vormvereisten.

1. Verschillende leden hebben voorgesteld elke pacht die niet bij geschrift tot stand kwam met nietigheid te slaan. Deze sanctie kwam te scherp voor. Er is immers vastgesteld dat zeer veel pachtovereenkomsten zonder geschrift tot stand komen.

2. In beginsel wordt verklaard dat de pacht bij geschrift moet vastgelegd worden. Er is geen sanctie weerhouden.

3. Het gemeen recht blijft aldus van toepassing. De pachtovereenkomst kan zonder geschrift, zonder welke vorm ook tot stand komen, op gevaar dat partijen er niet in gelukken het bewijs te leveren.

4. Dit brengt mede dat alle vormen van geschrift kunnen weerhouden worden (briefwisseling,...).

A fortiori faut-il admettre qu'une fois l'existence du bail établie, la preuve des conditions peut être faite par l'une et l'autre parties.

4. Enfin, le texte proposé par vos Commissions, tout en conservant aux parties la faculté de solliciter pour la détermination du montant une expertise — que le juge sera naturellement libre d'ordonner ou de refuser — en impose la charge toujours au bailleur, à raison du fait que l'omission de l'écrit doit être considérée comme lui étant principalement imputable.

Un membre a fait observer que de nouvelles difficultés pourraient surgir, compte tenu de la réforme judiciaire, et surtout de la partie qui a trait à la saisie immobilière. Les Commissions estiment toutefois qu'il ne faut pas trancher ces questions à l'occasion d'une réforme du bail à ferme mais à l'occasion de la réforme judiciaire elle-même.

En attendant, un commissaire fait observer que le texte est rédigé en termes tellement généraux que le montant du fermage ne serait plus soumis à aucune limitation. En outre, comme la nouvelle loi sur le bail à ferme sera postérieure à celle du 26 juillet 1952, modifiée par celle du 20 janvier 1961 (limitation des fermages), on pourrait en conclure que cette dernière loi n'est plus applicable.

Le Président déclare que cette question sera réglée lors de la discussion du fermage.

Votre Commission adopte un amendement prévoyant expressément que la preuve peut être faite par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. Ce complément est déjà prévu dans le texte actuel de l'alinéa premier de l'article 1716bis. S'il ne devait pas être retenu dans le présent texte, des litiges pourraient s'élever quant à l'admissibilité de la preuve par témoins et présomptions.

••

II. Des conditions de forme.

1. Plusieurs membres ont proposé de frapper de nullité tout bail fait sans écrit. Cette sanction a été jugée trop sévère. On constate, en effet, qu'un nombre considérable de baux sont conclus sans qu'un écrit soit dressé.

2. La proposition consacre le principe du bail fait par écrit. Aucune sanction n'a été retenue.

3. Ainsi donc, le droit commun reste applicable. Le bail peut être conclu sans écrit et sans aucune formalité; encore les parties risquent-elles, dans ce cas, de ne pas pouvoir en apporter la preuve.

4. Il en résulte que toute forme d'écrit peut être utilisée (correspondance, etc.).

5. Ook artikel 1325 B.W. is terzake van toepassing. Indien het geschrift als dusdanig in aanmerking wil komen, dient het in zoveel exemplaren als partijen opgesteld te worden. In geval aan deze vorm niet werd voldaan, volgt hieruit geen nietigheid, doch wel dat het geschrift slechts gelden zal als een begin van schriftelijk bewijs.

6. De kwijting waarbij de betaling van de pachtprijs is vastgesteld wordt door de rechtspraak beschouwd als een buitengerechterlijke bekentenis.

Nabeschouwingen.

Alle landen (Luxemburg uitgezonderd) huldigen het beginsel van de schriftelijke vorm, met uitzondering voor kleinere percelen (in Nederland beneden de 25 of 10 are).

Alleen Italië slaat het gebrek aan schriftelijke vorm met nietigheid.

In Nederland moet de pachtovereenkomst aan de Grondkamer overgezonden worden. Er is een strafsanctie voorzien, en de pachtprijs kan door de verpachter niet ingevorderd worden.

In Frankrijk worden de mondelinge contracten aan een type-overeenkomst onderworpen, en lopen minstens 9 jaar.

In Duitsland moeten de pachtcontracten aan de administratieve diensten medegedeeld worden. De mondelinge contracten gelden voor onbepaalde tijd en kunnen in het eerste jaar niet opgezegd worden.

HOOFDSTUK III.

De pachtijd en de opzegging (art. 4 tot 14).

I. Inleidende beschouwingen.

A. Het debat terzake was zeer wisselend.

1. Het wetsvoorstel Van Hemelrijck behield het bestaan van drie opeenvolgende periodes (eerste ingebruiknemingsperiode — periode van wettelijke verlenging — periode van onbepaalde duur).

Het stelsel werd ingewikkeld, wegens de invoering van de pachtvernieuwing ingeval van overlating van vader op zoon en bij vererving.

Meteen werden de redenen van opzegging verstrengd en beperkenderwijze opgesomd en voor het verzet tegen de pachtvernieuwing werden andere redenen bepaald.

2. Vele leden verdedigden liever een stelsel waarbij de pacht steeds met sprongen van volle negen jaar verder loopt. Hierbij zouden de redenen van opzegging worden gepreciseerd. Deze regeling leek hun veel eenvoudiger. Bij deze gelegenheid wordt op de publikatie van de Belgische Vereniging voor Agrarisch Recht

5. L'article 1325 du Code civil est, lui aussi, applicable en la matière. Pour que l'écrit puisse être pris en considération comme tel, il doit avoir été rédigé en autant d'originaux qu'il y a de parties. Le fait que cette condition de forme n'aurait pas été remplie, n'entraînerait pas la nullité de l'acte, mais celui-ci ne constituerait qu'un commencement de preuve par écrit.

6. La quittance constatant le paiement du fermage est considérée par la jurisprudence comme un aveu extrajudiciaire.

Considérations finales.

Tous les pays (à l'exception du Luxembourg) s'en tiennent au principe du bail écrit, sauf pour les biens d'une superficie réduite (aux Pays-Bas, il s'agit des parcelles de moins de 25 ares ou de moins de 10 ares).

L'Italie est le seul pays où l'absence d'écrit entraîne la nullité du bail.

Aux Pays-Bas, le bail à ferme doit être soumis à la Chambre foncière (Grondkamer). Une sanction pénale est prévue en cas de violation des règles prescrites et le fermage ne peut être réclamé par le bailleur.

En France, les conventions verbales sont soumises à un contrat-type et leur durée est d'au moins 9 années.

En Allemagne aussi, les baux à ferme doivent être transmis pour examen aux services administratifs. Les conventions verbales ont une durée indéterminée et aucun congé ne peut être donné pour ces conventions au cours de la première année.

CHAPITRE III.

La durée du bail et le congé (art. 4 à 14).

I. Considérations préliminaires.

A. Les débats sur ce point ont évolué dans des sens divers.

1. La proposition de loi Van Hemelrijck maintenait l'existence de trois périodes successives (période de première occupation, période de prorogation légale, période indéterminée).

Elle compliquait le régime par l'instauration du renouvellement du bail lorsque le bien passe de père en fils par cession ou par voie d'héritage.

En outre, les conditions dans lesquelles il peut être donné congé étaient rendues plus rigoureuses; les motifs furent énumérés limitativement et pour l'opposition au renouvellement du bail, d'autres motifs furent prévus.

2. De nombreux commissaires ont marqué leur préférence pour un système dans lequel le bail serait toujours prorogé par bords de neuf années entières. Les motifs de congé seraient précisés et ce système leur paraissait beaucoup plus simple. On pourra, à cet égard, se reporter à la publication de l'Association

gewezen (blz. 7 van de nota) waarin opeenvolgende periodes van 9 jaar worden voorgesteld.

3. Hiertegen kwam verzet, vooral van de landbouw-specialisten. Tegen de juridische vereenvoudiging brachten zij redenen van landbouweconomische aard naar voor :

a) De eenvormige negenjarige voortzetting blokkeert de toegang tot het beroep. Voor jonge boeren komen er geen plaatsen meer vrij.

b) De landbouwmethodes ontwikkelen vlug en er zijn belangrijke investeringen nodig, om een landbouw-bedrijf op een renderende en moderne wijze te voeren.

Zonder vernieuwing en jongeren die meer kennis en durf bezitten dan de oudere landbouwers vermogen op te brengen, zal de Belgische landbouw achteruitlopen.

c) Wegens hetzelfde opzet van bestendige verjonging moet de pachtvernieuwing georganiseerd worden.

d) Een vaste negenjarige voortzetting, samen met de verstrakking van de opzeggingsredenen zal een onmatige stijging van de « drempelvergoeding » (chapeau) verwekken. Hoe sterker de stabiliteit van de pachter verzekerd wordt, hoe zwaarder de drempelvergoeding zal wegen.

4. Tenslotte ging de algemene voorkeur naar het behoud van de drie opeenvolgende pachtperiodes, die in ons land reeds een traditie zijn geworden.

5. Een lid sprekende over de duur van de pacht betoogt dat de vrijelijke bepaling hiervan door partijen, zoals door artikel 4 voorzien, op een loutere fictie berust en hij stelt dan ook voor dat de pachtijd steeds onbepaald zal zijn.

Vooreerst is de pachter niet gebonden door de overeengekomen duur, vermits hij steeds opzegging kan doen mits 1 jaar vooropzeg.

Ten tweede wat de verpachter betreft : deze is gebonden door de wet voor minstens 9 jaar en daarna nog eens voor eenzelfde duur en dan voor onbepaalde tijd. Dit wil zeggen dat de verpachter inderdaad elke pacht-overeenkomst zal moeten aangaan voor een onbepaalde duur, niet wetende hoelang deze duren zal. Hij kan niet eens opzegging verrichten tenzij in zeer beperkte nauw omschreven gevallen voorzien bij de wet.

Van de persoonlijke verhouding met de pachter is geen sprake meer, vermits alle verbintenissen overgaan op de erfgenamen van de pachter, zonder tussenkomst vanwege de verpachter.

Men kan alleen tenslotte van deze contractuele vrijheid nog gebruik maken om te bepalen, reeds bij de aanvang, dat de pacht langer zal duren dan 9 jaar wat de eerste periode betreft of onmiddellijk een pacht-overeenkomst afsluiten voor een duur van 18 jaar.

Een ander lid antwoordt dat « onbepaalde duur » betekent dat deze duur noch door partijen, noch door

belge de droit rural (p. 7 de la note), dans laquelle il est proposé d'instaurer un régime de périodes successives de 9 ans.

3. Cette proposition se heurta à certaines objections, surtout de la part des spécialistes en matière agricole. A la simplification juridique, ils opposèrent des raisons d'économie agricole.

a) La prorogation uniforme par périodes de neuf ans bloque l'accès à la profession. Les jeunes cultivateurs ne trouvent plus à se placer;

b) Les méthodes agricoles évoluent rapidement et il faut d'importants investissements pour qu'une entreprise agricole puisse être exploitée d'une manière rentable et moderne.

Faute d'un renouveau et de l'action de jeunes plus instruits et plus audacieux que leurs aînés ne pouvaient l'être, l'agriculture belge subira une régression.

c) Devant ce désir d'assurer un rajeunissement constant, il s'impose d'organiser le renouvellement du bail à ferme.

d) La prorogation par périodes fixes de neuf ans et le fait de se montrer plus exigeant quant aux motifs de congé, provoqueront une augmentation immodérée du « chapeau », qui sera d'autant plus onéreux que la stabilité du fermier sera consolidée.

4. Finalement, la préférence générale est allée au maintien des trois périodes successives, déjà traditionnelles pour les baux passés dans notre pays.

5. Parlant de la durée du bail, un membre affirme que la libre fixation de celui-ci par les parties, comme il est prévu à l'article 4, repose sur une pure fiction et il propose de donner à tous les baux une durée indéterminée.

Tout d'abord, le preneur n'est pas lié par la durée convenue, puisqu'il peut toujours donner congé moyennant préavis d'un an.

Deuxièmement, le bailleur est lié par la loi pour 9 ans au moins; il l'est derechef pour la même durée et ensuite pour une durée indéterminée. Il en résulte que le bailleur devra toujours s'engager pour une durée indéterminée, sans savoir quand elle prendra fin. Il ne peut même pas donner congé, si ce n'est dans un des cas définis très limitativement par la loi.

Il n'est plus question de relations personnelles avec le preneur, tous les engagements passant aux héritiers de celui-ci, sans aucune intervention du bailleur.

En somme, il n'est plus possible d'user de cette liberté contractuelle que pour décider, dès le début, que le bail aura une durée supérieure à 9 ans, en première période, ou pour conclure immédiatement un bail de 18 ans.

Un autre commissaire répond que l'expression « durée indéterminée » veut dire que cette durée n'est

de wet zou worden bepaald. Het voorgesteld amendement zou verwarring scheppen en is in tegenspraak met de door het lid uitgedrukte bedoeling. In velerlei wetgevingen komt voor dat partijen vrijelijk mogen overeenkomen onder voorbehoud van zekere beperkingen in de wet opgelegd.

Ter stemming gelegd wordt dit amendement slechts door twee leden gesteund.

**

B. Moeten de redenen van opzegging op een beperkende wijze opgesomd worden ?

1. a) De beperkende opsomming biedt het voordeel van grotere rechtszekerheid in het voordeel van de pachter.

b) In het normale geval doet de eigenaar er eveneens zijn voordeel bij, want de hoeve zal aldus op een intensieve en moderne wijze uitgebaat worden.

2. De exemplatieve opsomming is soepeler. Er is aanpassing mogelijk aan de wisselende tijds- en levensomstandigheden; er wordt weer ruimte gelaten aan de particuliere belangen van pachter en eigenaar.

In een beperkende opsomming kan men onmogelijk aan alle waardevolle redenen een kans geven.

3. Tenslotte werd gewezen op het precedent van de handelshuurwet. De redenen worden er op een beperkende wijze opgesomd.

Er is blijkbaar geen spanning op de markt der handelsfondsen ontstaan en er zijn geen scherpe klachten bekend over de intrede voor eigen gebruik vanwege de eigenaars.

4. De Commissies besloten het limitatieve karakter der opzeggingsredenen in te voeren, doch bij de opsomming der motieven een optimale ruimte te bewerken, vooral lettende op de economische gevolgen.

5. Bij dezelfde gelegenheid, uit zorg voor vereenvoudiging zouden de redenen van verzet tegen de pachtvernieuwing zoveel mogelijk gelijklopend worden opgesteld zoals voor de opzegging is voorzien.

II. Onderzoek van de tekst.

§ 1. Algemeenheden.

A. Contractuele vrijheid.

Er wordt geen vaste eenvormige termijn van 9 jaar opgelegd. Partijen mogen vrijelijk de pachtduur vastleggen, indien de wettelijke minimumduur bereikt wordt.

B. Minimumduur (art. 4 — eerste lid).

Deze mag niet korter zijn dan 9 jaar. Hij mag echter voor de eerste periode langer lopen dan 9 jaar. Is de

fixée ni par les parties, ni par la loi. L'amendement proposé prête à confusion et il est en contradiction avec l'intention exprimée par l'intervenant. Dans de nombreuses législations, il est prévu que les parties peuvent arrêter librement leurs conventions, sous réserve de certaines restrictions imposées par la loi.

Mis aux voix, cet amendement n'est approuvé que par deux membres.

**

B. Les motifs de congé doivent-ils être énumérés limitativement ?

1. a) L'énumération limitative a l'avantage d'offrir au fermier une plus grande sécurité juridique.

b) Dans le cas normal, le propriétaire y a également intérêt, car ainsi la ferme sera exploitée d'une manière intensive et moderne.

2. L'énumération exemplative est plus souple. Elle permet de s'adapter aux circonstances changeantes de la vie; elle laisse aussi plus de latitude pour sauvegarder les intérêts particuliers du fermier et du propriétaire.

Dans une énumération limitative, il est impossible de tenir compte de tous les motifs valables.

3. Enfin, on a évoqué le précédent de la loi sur les baux commerciaux. Les motifs y sont énumérés limitativement.

Aucune tension ne paraît s'être manifestée sur le marché des fonds de commerce. Il n'y a pas eu, que l'on sache, de protestations véhémentes de la part de propriétaires désireux d'exploiter personnellement leur fonds.

4. Vos Commissions ont décidé de donner un caractère limitatif aux motifs de congé, tout en ménageant cependant dans l'énumération de ceux-ci autant de latitude que possible, eu égard principalement aux répercussions économiques.

5. Par la même occasion, et dans un souci de simplification, les motifs d'opposition au renouvellement du bail seraient, autant que possible, uniformisés avec ceux qui sont prévus en matière de congé.

II. Examen du texte.

§ 1^{er}. Généralités.

A. Liberté contractuelle.

La loi n'impose pas un délai fixe et uniforme de 9 ans. Les parties peuvent fixer librement la durée du bail, à condition de respecter la durée minima prévue par la loi.

B. Durée minima (article 4, alinéa 1^{er}).

Celle-ci ne peut pas être inférieure à neuf ans, mais elle peut dépasser cette durée pour la première période.

pachtduur ten minste 18 jaar, dan is er geen sprake meer van eerste ingebruikneming. Partijen moeten dit echter uitdrukkelijk voorzien (art. 5 — derde lid). Is de overeengekomen pacht voor de eerste periode van kortere duur, dan wordt deze van rechtswege op negen jaar gebracht.

Sedert 1929 is deze minimumduur als een traditie voortgezet. Naar het schijnt behoorde deze regel ook vroeger tot het gewoonterecht in vele gewesten.

In verband met de bepaling, voorzien in het eerste lid van artikel 4, zeggende dat de duur niet korter mag zijn dan 9 jaar in geval van eerste ingebruikneming, doet een lid opmerken dat ook tijdens de tweede periode de verpachter gebonden is voor 9 jaar.

Daarenboven kan men ook het bestaan van een pachtovereenkomst laten vaststellen in de tweede of navolgende periode, hetgeen dikwijls gebeurt. Daarom wordt de tekst gewijzigd als volgt : « Hij mag niet korter zijn dan 9 jaar in geval van eerste ingebruikneming of wanneer de pachter het goed minder dan 18 jaar in gebruik heeft ».

C. Uitzondering (art. 4 — tweede lid).

Herverkaveling van pachtgoederen, op initiatief van de verpachter.

a) Het gebeurt dat pachtgoederen vrijkomen. Hier is een goede gelegenheid voor de verpachter om deze vrijgekomen goederen te voegen bij een andere exploitatie, om deze te vergroten.

b) Normaal zou deze toevoeging voor de pachter een eerste ingebruiknemingsperiode teweegbrengen. Het einde hiervan, of het einde van de wettelijke verleningsperiode zullen niet overeenkomen met de pachtduur van het hoofdbedrijf.

c) Om deze gelijkschakeling mogelijk te maken moest op een uitdrukkelijke wijze een uitzondering ingelast worden.

Men neemt achtereenvolgens verschillende hypothesen in onderzoek.

1. De pachter huurt gebouwen en land en naderhand kan hij een stuk grond bijpachten van dezelfde eigenaar.

2. De pachter huurt gebouwen van een eigenaar en zijn land van verschillende eigenaars; één van deze laatsten biedt hem een bijkomend vrijgekomen stuk land in pacht aan.

3. De pachter is eigenaar van de gebouwen en huurt land van verschillende eigenaars; één van deze laatsten biedt hem een vrijgekomen stuk land in pacht aan.

Men kan niet het rechtelijk adagium van toepassing brengen « *accessorium sequitur suum principale* », vermits het aangeboden stuk land groter kan zijn dan het reeds gepachte.

de. Si la durée du bail dépasse 18 ans, il n'est plus question d'une période de première occupation. Les parties doivent cependant le stipuler expressément (art. 5, 3^e alinéa). Si, pour la première période, le bail prévoit une durée inférieure, celle-ci est portée d'office à 9 ans.

Depuis 1929, il est devenu traditionnel d'appliquer cette durée minima. Il semble bien que cette règle soit issue de l'usage en vigueur jadis dans de nombreuses régions.

Au sujet de la disposition qui figure à l'alinéa 1^{er} de l'article 4 et d'après laquelle la durée du bail ne peut être inférieure à 9 ans s'il s'agit d'une première occupation, un membre fait observer que le bailleur est également lié pour neuf ans pendant la seconde période.

De plus, on peut faire constater l'existence d'un bail à ferme pendant la seconde période ou pendant la suivante, ce qui arrive souvent. C'est pourquoi le texte est modifié comme suit : « elle ne peut être inférieure à 9 ans s'il s'agit d'une première occupation ou si le preneur a occupé antérieurement les lieux pendant moins de 18 ans ».

C. Exception (article 4, 2^e alinéa).

Remembrement de biens loués, à l'initiative du bailleur.

a) Il arrive que des biens affermés deviennent disponibles. Pour le bailleur c'est là une excellente occasion de joindre les parcelles vacantes à une autre exploitation afin de l'agrandir.

b) Normalement, cette opération devrait faire commencer une période de première occupation pour le preneur. Les dates d'expiration de celle-ci et de la période de prorogation légale ne coïnciderait pas avec celles des périodes d'occupation de l'exploitation principale.

c) Il fallait donc prévoir une dérogation expresse pour faire concorder les périodes d'occupation.

On a envisagé successivement différentes hypothèses :

1. Le preneur est locataire de bâtiments et de terres et plus tard, il peut également louer une terre appartenant au même propriétaire.

2. Le preneur est locataire de bâtiments appartenant à un propriétaire et de terres appartenant à plusieurs propriétaires; en outre, l'un de ceux-ci lui donne à bail une terre devenue disponible.

3. Le preneur est propriétaire des bâtiments et locataire de terres appartenant à plusieurs propriétaires. L'un de ceux-ci lui donne à bail une terre devenue disponible.

On ne peut pas invoquer ici la maxime juridique « *accessorium sequitur suum principale* », puisque la terre offerte en location peut être plus étendue que celle qui est déjà louée.

Men heeft ook ongelijk de gebouwen steeds als het belangrijkste van de pachtovereenkomst te beschouwen en de pachtduur van de percelen aan de duur van de huurtijd van de gebouwen te binden. De Minister hecht groot belang aan de groepering van verschillende percelen, dus ook aan de gelijklopende pachtduur ervan. Teneinde hieraan tegemoet te komen, wordt de tekst herzien.

Niettemin moet de aandacht gevestigd op twee punten :

a) Het moet gaan over dezelfde eigenaar. De vermindering van de pachtduur kan niet gevraagd worden door een eigenaar die de pachtduur van percelen inroept welke door een andere eigenaar aan de pachter verpacht worden. Bepaalde rechtspraak zich steunende op de wet van 1929 had dit toegelaten.

b) De tekst is ook van toepassing op percelen gevoegd bij andere belangrijke percelen verhuurd door dezelfde eigenaar en niet alleen op percelen gevoegd bij een landbouwbedrijf (in zijn geheel).

D. Beschouwing.

In de huidige wet (art. 1774, § 2, II) was voorzien zelfs in de eerste ingebruiknemingsperiode de pacht te beëindigen voor eigen gebruik. Dit is nu uitgesloten.

E. De drie pachtperiodes (art. 5).

1. Deze worden behouden, alhoewel sommige auteurs de voorkeur uitdrukken voor een vaste pachtperiode van negen jaar, waarvoor steeds dezelfde opzeggingsmethodes zouden gelden.

2. Het verschil tussen de drie periodes ligt o.m. in de verschillende modaliteiten van opzegging.

Een amendement strekt er toe art. 5 te verduidelijken :

Vooreerst wordt het woord « pourront » vervangen door « peuvent ». Ten tweede is het woord « pacht » onduidelijk en veelzinnig. Het kan immers zowel het instrumentum als de overeenkomst zelf beteken.

Teneinde hieraan tegemoet te komen wordt gezegd ter verduidelijking : « Voorziet de overeenkomst echter » om te wijzen op het instrumentum van de overeenkomst.

Bemerking.

De onderpacht en de pachtoverdracht worden in afzonderlijke artikels voorzien.

**

§ 2. Opzegging vanwege de verpachter.

A. Redenen voor alle pachtperiodes (art. 6).

D'une part, on a tort de considérer que les bâtiments constituent toujours l'élément principal du bail à ferme et de lier la durée du bail relatif aux parcelles à la durée de location des bâtiments. Le Ministre attache beaucoup d'importance au groupement de plusieurs parcelles et par conséquent, à ce que la durée des différents baux à ferme qui les concernent soit uniforme. Afin de faire droit à ce souhait, le texte est modifié.

Néanmoins, il convient de souligner deux points :

a) Il doit s'agir du même propriétaire. La réduction de la durée du bail ne peut pas être sollicitée par un propriétaire qui invoque la durée du bail relatif aux terres qui sont données à bail par un autre propriétaire au preneur. Une certaine jurisprudence basée sur la loi de 1929 avait toléré cette pratique.

b) Le texte est également applicable aux parcelles jointes à d'autres parcelles plus importantes données en location par le même propriétaire, et non pas uniquement aux parcelles jointes à une exploitation agricole (dans son ensemble).

D. Observation.

La loi actuelle (article 1774, § 2, II) prévoit que le bail peut être résilié, même au cours de la période de première occupation, quand le bailleur veut exploiter personnellement le bien loué. Cette faculté est dorénavant supprimée.

E. Les trois périodes du bail (art. 5).

1. Ces trois périodes sont maintenues, bien que certains auteurs marquent leur préférence pour une période fixe de neuf ans à laquelle les mêmes procédures de congé continueraient à être applicables.

2. La différence entre les trois périodes réside notamment dans la diversification des modalités du congé.

Un amendement tend à préciser les dispositions de l'article 5 :

Tout d'abord, le mot « pourront » est remplacé par le mot « peuvent ». Ensuite, les mots « si le bail est... » manquent de clarté et peuvent prêter à équivoque. En effet, ils peuvent désigner aussi bien l'instrument que la convention elle-même.

Afin de remédier à cet inconvénient, le texte sera précisé comme suit : « Néanmoins, si le bail prévoit une durée » pour bien montrer qu'il s'agit de l'instrument de la convention.

Observation.

La sous-location et la cession du bail sont réglées dans des articles séparés.

**

§ 2. Congé donné par le bailleur.

A. Motifs admis pour toutes les périodes du bail (art. 6).

1. Bouw- en nijverheidsgronden (art. 6, 1° en 2°).

De voorliggende tekst onderscheid twee reeksen. Vooreerst de bouw- en industriegronden, die reeds in de pachtovereenkomst als dusdanig beschreven staan. Vervolgens bouw- en nijverheidsgronden die gedurende de looptijd zelf van de pacht dit karakter verkregen.

Dit onderscheid is o.m. nuttig bij de vaststelling van de vergoedingen aan de afgaande pachter (zie verder).

1. In de pacht reeds aangewezen bouw- en nijverheidsgronden (art. 6-1°).

Voorwaarde daartoe is dat ze als dusdanig in de pachtovereenkomst werden aangeduid. De huidige tekst vermeldde bovendien « of als dusdanig door de vrederechter erkend ». Deze woorden zijn weggelaten. Ze betroffen eerder de tweede hiernavolgende reeks. Wil dit zeggen dat de vrederechter terzake niet meer vermag tussen te komen, dat de vermelding in de pachtovereenkomst alleen beslissend is voor het karakter der gronden ?

De benaming door de partijen aan deze gronden gegeven moet overeenkomen met de feitelijke toestand op het ogenblik van het afsluiten van de pachtovereenkomst. Deze overeenkomstigheid kan door de vrederechter, in geval van betwisting nagezien worden. Dit is gewoon het gemeen recht toepassen.

Zoals reeds door de rechtspraak werd nitgemaakt gaat het niet alleen over landerijen, maar desgevallend ook over gebouwen.

Voor sportvelden komt de uitzondering eveneens in voege.

De inlichtingen verschaft door de urbanisatiediensten kunnen aan de partijen en aan de rechter een goede leidraad geven.

2. Bouw- en nijverheidsgronden, die later dit karakter verkrijgen.

Het is niet mogelijk in de pachtovereenkomsten, gezien hun lange duur en het feit dat vele ervan niet schriftelijk werden vastgelegd, de gestadige uitbreiding van dorpskernen, stadsagglomeraties of de vestiging van industrieën te voorzien.

Partijen zullen geredelijk dit karakter van bouw- en industriegronden aanvaarden, indien concrete bewijsmiddelen (zoals aanbod van aankoop), of de inlichtingen vanwege officiële diensten dit uitwijzen. De pachter zal, bij toepassing van het voorkeepsrecht, zelf gelegenheid gekregen hebben dit na te gaan.

Indien de opzegger (eigenaar of koper) de toelating tot verkaveling of bouwvergunning, dan wel de toelating tot industrievestiging kan vertonen, zal het de pachter nodeloos voorkomen het karakter van de gronden voor de vrederechter te betwisten. Voor deze tweede reeks zal de uittredingsvergoeding meer bedragen, gezien de pachter van de bijzonder precarie aard van de pachtgoederen bij het afsluiten van de overeenkomst niet werd verwittigd.

1. Terrains à bâtir ou à destination industrielle (article 6, 1° et 2°).

Le texte qui vous est soumis distingue deux catégories de terrains : tout d'abord, les terrains à bâtir ou à destination industrielle déjà déclarés tels dans le bail ; ensuite, les terrains à bâtir ou à destination industrielle qui ont acquis ce caractère pendant le bail.

L'utilité de cette distinction apparaît notamment au moment du calcul de l'indemnité de sortie (voir plus loin).

1. Terrains à bâtir ou à destination industrielle ainsi qualifiés dans le bail (article 6, 1°).

La condition à remplir est que ces terrains aient été expressément déclarés tels dans le bail. Le texte actuel ajoute : « ou soient reconnus tels par le juge ». Ces mots ont été supprimés. Ils visent plutôt la deuxième catégorie de terrains dont il sera question ci-après. Est-ce à dire que dorénavant, le juge de paix n'ait plus compétence pour intervenir en cette matière et que seule la mention figurant dans le bail détermine la nature des terrains ?

La dénomination donnée aux terrains par les parties doit correspondre à la situation réelle au moment de la conclusion du bail. En cas de contestation, le juge peut vérifier cette concordance. C'est là une simple application du droit commun.

Comme la jurisprudence l'a déjà établi, il s'agit non seulement d'héritages ruraux mais éventuellement de bâtiments.

La dérogation vise aussi les terrains de sports.

Les renseignements fournis par les services de l'urbanisme peuvent donner d'utiles indications aux parties et au juge.

2. Terrains à bâtir ou à destination industrielle qui acquièrent ultérieurement ce caractère.

Vu la longue durée des conventions de bail et le fait qu'un grand nombre de celles-ci ne sont pas constatées par écrit, il n'est pas possible d'y prévoir l'extension progressive des parties agglomérées des villages ou des villes ou encore l'implantation d'une industrie.

Les parties admettront facilement que ces terrains présentent le caractère de terrains à bâtir ou à destination industrielle, si des preuves concrètes sont apportées, telles qu'une offre d'achat ou des renseignements émanant de services officiels. En vertu de son droit de préemption, le preneur aura l'occasion d'en vérifier lui-même l'exactitude.

Si celui qui a donné congé (propriétaire ou acheteur) peut produire une autorisation de lotir, de bâtir ou d'implanter une industrie, le preneur estimera inutile de contester la nature des terrains devant le juge de paix. L'indemnité de sortie à payer au preneur occupant une terre de cette deuxième catégorie sera plus élevée, puisqu'au moment de la conclusion du contrat, il n'a pas été informé du caractère particulièrement précaire de la jouissance du bien.

Een belangrijke wijziging (in art. 12-2) is wel dat de geldigverklaring van de opzegging niet meer dient ingeleid (indien de pachter niet instemde met de opzegging), wanneer de verpachter een bouw- of verkelingsvergunning door de bevoegde administratie afgeleverd vertoont.

2. Verrijking voor openbaar nut (art. 6, 3° en 4°).

Onteigeningen en minnelijke verwervingen vanwege openbare besturen komen veelvuldiger voor, en hebben de aandacht van de landbouwmilieus getrokken.

Er wordt vastgesteld dat deze goederen thans jarenlang onbebouwd blijven, in afwachting van de uitvoering der geplande werken.

Opvallend is wel dat de minnelijke verwervingen voor openbaar nut, wegens het ontlopen van langdurige rechtspleging en het scheppen van precedenten, de duidelijke voorkeur van de openbare besturen genieten. Voor de landbouwer zelf is er geen onderscheid, tenzij het gevaar dat hij bij de minnelijke verwerving veelal — indien hij pachter is — buiten zake wordt gelaten. Het komt aldus nuttig voor dat de vergoedingen bij onteigening of bij minnelijke verwerving zouden gelijkgeschakeld worden.

Hier zijn wederom twee reeksen te onderscheiden.

1. Voor het afsluiten van de pachtovereenkomst waren de goederen reeds onteigend of verworven voor openbaar nut (art. 6-3°). De pachter is hiervan op de hoogte. De erven worden hem verder verhuurd, maar ten voorlopige titel, op korte duur opzegbaar. De pachter weet dat hij zich in een onveilige toestand bevindt, en slechts op een geringe vergoeding bij de uittreding zal kunnen rekenen.

2. De onteigening of verwerving volgt na het afsluiten van de pachtovereenkomst (art. 6-4°).

De pachter wordt verrast. Hij heeft bij zijn uitbatingmethode hiermede geen rekening kunnen houden. Hem zal een zwaardere uittredingsvergoeding toegekend worden.

B. Redenen aanvaard bij het einde van de eerste gebruiknemingsperiode of bij het verstrijken van de wettelijke verlengingsperiode (art. 7).

I. Op te merken valt dat artikel 8 de mogelijkheid aanvaardt voor de verpachter om de pacht te beëindigen gedurende de wettelijke verlengingsperiode, doch alleen in de gevallen voor eigen gebruik en wanneer bovendien deze bevoegdheid uitdrukkelijk is voorbehouden in de pachtovereenkomst.

II. Belangrijke wijziging.

1. In de huidige wet (art. 1774, § 2, II) is voorzien dat zelfs tijdens de periode van eerste ingebruikneming, opzegging voor eigen gebruik (beperkt in voordeel van

Une innovation importante est prévue au n° 2 de l'article 12, en vertu duquel aucune demande en validation du congé ne doit plus être formée, à défaut d'acquiescement du preneur au congé, lorsque le bailleur produit un permis de bâtir ou de lotir accordé par l'administration compétente.

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

Il arrive assez souvent que les pouvoirs publics procèdent à des expropriations ou à des acquisitions amiables : l'attention des milieux agricoles a été attirée sur ces opérations.

On constate que ces biens restent parfois en friche pendant de longues années, en attendant l'exécution des travaux projetés.

Il est manifeste que les acquisitions amiables pour cause d'utilité publique ont la nette préférence des pouvoirs publics, car elles permettent d'éviter les longueurs de la procédure et d'échapper aux précédents. Pour l'agriculteur cela ne fait aucune différence, sauf qu'en cas d'acquisition amiable, il risque souvent de ne pas être tenu au courant des tractations, s'il est preneur. Il paraît donc utile d'accorder une indemnité de sortie identique en cas d'expropriation et en cas d'acquisition amiable.

Ici encore, il faut envisager deux éventualités :

1. Les biens étaient déjà expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique avant la conclusion du bail (art. 6-3°). Le preneur ne l'ignore pas. Il continue à louer les biens, mais à titre provisoire et en risquant de se voir donner congé à court terme. Il sait que sa situation est peu stable et qu'il ne peut espérer qu'une indemnité de sortie réduite.

2. L'expropriation ou l'acquisition surviennent après la conclusion du bail (art. 6-4°).

Le preneur est pris au dépourvu. Il n'a pas pu tenir compte de cette éventualité dans ses méthodes d'exploitation. Il obtiendra une indemnité de sortie d'un montant plus élevé.

B. Motifs admis à l'expiration de la période de première occupation ou de la période de prorogation légale (art. 7).

I. Il y a lieu d'observer que l'article 8 permet au bailleur de mettre fin au bail au cours de la période de prorogation légale, mais uniquement s'il s'agit de l'exploitation par le propriétaire lui-même et que, de plus, cette faculté lui ait été expressément réservée dans le bail.

II. Modification importante.

1. La loi actuelle (article 1774, § 2, II) porte que, même au cours de la période de première occupation le bailleur peut donner congé en vue d'exploiter le bien

verhuurder zelf, zijn echtgenoot of afstammelingen) mocht gegeven worden. Het gevolg hiervan was dat de volle negenjarige duur nooit kon verzekerd worden.

2. De tekst van het voorstel van wet heeft deze mogelijkheid van onderbreking van de eerste periode afgeschaft. De volle negen jaar van eerste ingebruikneming wordt aan de pachter verzekerd.

3. Enkele leden twijfelden aan het nut van deze wijziging. Waarom wordt ze gevraagd ?

a) Vrijwel iedereen aanvaardde dat de pachter over een langere periode moet beschikken om een pachtgoed maximaal rendement te verschaffen. De grote uitgaven voor verbetering en aanpassing vergen spreiding over verschillende jaren, opdat ze uiteindelijk winst kunnen opleveren. Een van de voornaamste oorzaken van kleinere winstneming voor de landbouw is het ontbreken van bedrijfszekerheid, van oordeelkundige verdeling van de bedrijfskosten. De modernisatie van de landbouw blijft in vele gewesten achterwege omdat de pachter eraan twijfelt of hij deze kosten kan terugwinnen. Wat baat het landbouwen met verlaagde interest (L.I.F.) toe te kennen, indien de pachter deze bedragen op een korte periode moet terugwinnen, en tegelijk aan andere bedrijfsrisico's het hoofd moet bieden (ongelijkmatige oogsten, enz.) ?

Het verschil van investeringstempo en -maat valt op wanneer men de landbouwuithating van boeren-eigenaars met deze van de boeren in pachtverhouding vergelijkt. Deze sociale klasse moet opgetrokken worden naar een dynamische, durvende landbouwersstand, wil men verdere landvlucht vermijden. Het ganse land doet voordeel met een welvarende landbouw.

Wil men hogere pachtprizen bekomen, dan verzorgen vooreerst de doelmatigheid van het landbouwbedrijf door een langere lastenspreiding.

Voor de handelshuizen vond men in beginsel een vaste begintermijn van negen jaar wel goed. De handelsbedrijvigheid laat veelal een rendement op korte termijn toe, en vergt niet zoveel investeringsuitgaven. Waarom kan dit niet, met nog meer reden voor de landbouw aanvaard worden ?

b) Andere leden merkten op dat het grootste gedeelte der grondeigenaars zelf nooit landbouw zullen bedrijven. Landbouwers-eigenaars die zelf verpachten komen ook voor, en zijn aan hetzelfde nadeel onderworpen. Er wordt dus geen keuze gedaan in voordeel van een sociale klasse tegenover een andere. Het is een kwestie van objectieve landbouwtechniek, eerder dan van bevoordeling.

Tenslotte werd wederom door vele leden herhaald dat aan deze objectieve redenen meer toegeving

persoonnellement (cette faculté n'est prévue qu'en faveur du bailleur, de son conjoint ou de leurs descendants). La jouissance jusqu'à l'expiration de la période de neuf ans ne pouvait donc jamais être garantie au preneur.

2. Le texte proposé supprime la possibilité d'interrompre la période de première occupation et elle donne au preneur la certitude de pouvoir exploiter le bien jusqu'à la fin de la période de première occupation de neuf ans.

3. Plusieurs commissaires doutent de l'utilité de cette modification. Quelle est sa raison d'être ?

a) Il a été généralement admis que le preneur doit pouvoir disposer d'un laps de temps assez long pour assurer un rendement maximum à son exploitation. Les dépenses considérables que requièrent l'amélioration et la modernisation de l'exploitation doivent être étalées sur une période de plusieurs années pour qu'elles puissent procurer un bénéfice. L'une des causes essentielles des marges bénéficiaires réduites dans l'agriculture est le manque de stabilité et l'absence d'une répartition rationnelle des frais d'exploitation. Et c'est parce que les fermiers doutent qu'ils puissent jamais récupérer ceux-ci, que la modernisation de l'agriculture accuse un retard considérable dans beaucoup de régions. Quelle est l'utilité des crédits agricoles à taux réduit (Fonds d'investissement agricole), si le preneur est forcé de rembourser rapidement les emprunts qu'il a contractés et s'il doit, en même temps, faire face à d'autres risques professionnels (récoltes irrégulières, etc.) ?

La différence quant au rythme et au volume des investissements apparaît nettement dès que l'on compare les exploitations des fermiers preneurs à celles des agriculteurs-proprétaires. Si l'on veut enrayer l'exode rural, il faudra aider les fermiers à sortir de l'enlisement pour en faire une classe sociale, audacieuse et dynamique. Une agriculture prospère profitera au pays tout entier.

Pour pouvoir augmenter les fermages, il conviendrait d'abord d'assurer la rentabilité de l'exploitation en étalant les charges financières sur une période plus longue.

Pour les baux commerciaux, on a jugé bon de fixer uniformément à neuf ans la période de première occupation. Or, le plus souvent, une activité commerciale est rapidement rentable et ne requiert pas tellement de dépenses d'investissement. Pourquoi ne pas adopter, à plus forte raison, le même principe pour l'agriculture ?

b) D'autres commissaires font remarquer que la plupart des propriétaires fonciers ne cultiveront jamais personnellement leurs terres. Il y a aussi des agriculteurs-proprétaires qui donnent leurs terres en location et qui subissent le même préjudice. Aucune préférence n'est donc accordée à une classe sociale déterminée. C'est une question de technique agricole, envisagée objectivement, plutôt qu'une mesure de faveur.

Enfin, plusieurs membres répètent que les bailleurs accepteraient plus facilement ces considérations

kon gebeuren, indien enige compensatie in de pacht-prijs kon gevonden worden. Deze blijft inmiddels geblokkeerd, zodat goedwillige grondeigenaars het gemis aan bewegingsvrijheid nog met verlies aan opbrengst betalen.

III. *Opzegging is steeds vereist.*

Dit staat reeds geschreven in artikel 1775 B.W. Ze werd ingevoerd door de wet van 7 juli 1951, en was toen aangezien als de meest revolutionaire hervorming, die in deze wet was ingeschreven. Op een afstand van ongeveer 10 jaar gezien lijkt deze wijziging als vanzelfsprekend.

IV. *Redenen van opzegging (art. 7).*

Benevens de redenen die gedurende elke pachtperiode kunnen ingeroepen worden (cf. art. 6), worden de opzeggingsredenen hierbij limitatief aangegeven.

a) Eigen gebruik.

1. Het « eigen gebruik » werd beperkt tot de eigen familiekring van de verhuurder (echtgenoot, eigen afstammelingen en de afstammelingen van zijn echtgenoot, hieronder ook de aangenomen kinderen begrijpende).

2. Is opzegging voor een gedeelte van het pachtgoed mogelijk ?

Dit is niet toegelaten voor zover het pachtgoed eigendom is van een en dezelfde verpachter.

Indien het pachtgoed aan verschillende eigenaars toebehoort, dan kan de opzegging door een dezer aangevraagd worden, indien aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt.

Deze verrichting moet namelijk geboden zijn ter wille van een onbetwistbaar economisch of familiaal belang en sociaal zo gewichtig zijn dat het aan de zittende pachter toegebracht nadeel gewettigd is.

De schade aan de pachter kan immers zeer zwaar zijn.

Men voorziet de algemene term « bedrijf » omdat dit woord tegelijk gebouwen en landerijen insluit.

De gedeeltelijke opzegging is, volgens vele leden, daarenboven tegenstrijdig met de stroming om grotere bedrijven tot stand te brengen (zie ruilverkavelingswetgeving).

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

Het eigen gebruik wordt in dit geval over veel meer personen gespreid die dit motief kunnen invoeren.

Om misbruiken te voorkomen worden beperkingen ingevoerd :

1) De medeëigendom is ontstaan door erfenis of legaat. De schenking onder de levenden wordt aldus uitgesloten. Op te merken valt ook dat vruchtgebruik geen medeëigendom tot stand brengt.

objectives, s'ils trouvaient une certaine compensation dans le montant des fermages. Or, ceux-ci restent bloqués, de sorte que les propriétaires bien disposés se voient non seulement privés de leur liberté d'action, mais sont, de surcroît, pénalisés par une perte de ressources.

III. *Le congé est toujours requis.*

Tel est déjà le prescrit de l'article 1775 du Code civil actuel. C'est la loi du 7 juillet 1951 qui a instauré le principe du congé, réforme qui fut considérée à l'époque comme la plus révolutionnaire de cette loi. Avec le recul d'une dizaine d'années, cette modification semble aller de soi.

IV. *Motifs de congé (art. 7).*

Outre les motifs qui peuvent être invoqués au cours de chaque période du bail (cfr. art. 6), les motifs de congé sont indiqués limitativement par cet article.

a) Exploitation personnelle.

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

2. Est-il possible de donner congé pour une partie du bien loué ?

Ce congé n'est pas admis, lorsque le bien loué est la propriété d'un seul et même bailleur.

Si le bien loué appartient à plusieurs propriétaires, l'un d'eux peut donner congé, pourvu que certaines conditions seront remplies.

Cette opération doit en effet répondre à un intérêt économique ou familial incontestable et présenter une importance sociale telle qu'elle justifie le dommage causé au preneur occupant.

Car le dommage causé au preneur peut être très considérable.

Le texte emploie le terme général d'« exploitation », parce que celui-ci s'applique en même temps aux bâtiments et aux terres.

D'après de nombreux commissaires, le congé partiel est, de surcroît, en contradiction avec la tendance à créer des entreprises plus importantes (voir la législation sur le remembrement des biens ruraux).

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

En pareil cas, l'exploitation personnelle se répartit entre un nombre beaucoup plus considérable de personnes qui peuvent invoquer ce motif.

Afin d'éviter des abus, le texte prévoit certaines restrictions :

1. La copropriété est née d'un héritage ou d'un legs. Par conséquent, les donations entre vifs sont exclues. Il est également à remarquer que l'usufruit ne crée pas la copropriété.

In dit geval kan elke medeëigenaar opzegging doen voor exploitatie door hemzelf of door de in lid 3 van 1° genoemde familieleden, ongeacht zijn deel in het goed.

2) Medeëigendom ontstaan anders dan door erfenis of legaat.

In dit geval moet de medeëigenaar (of zijn familie) die de opzegging verricht minstens de onverdeelde helft van het pachtgoed bezitten. Spreiding over zeer kleine deelgerechtigden en misbruiken worden hierdoor vermeden.

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

Willekeur wordt hier ook vermeden. Dezelfde zwaarwichtige belangen moeten voorliggen, als in vorig geval beschreven.

c) Ruil van percelen (art. 7, 3°).

Het doel : de herverkaveling, moet duidelijk beoogd worden.

Het moet percelen van dezelfde verpachter betreffen.

d) Splitsing van bedrijven (art. 7, 4°).

De vergelijking van voor- en nadeel tegenover de pachter moet hier eveneens afgewogen worden.

e) Twee nieuwe redenen worden toegevoegd (art. 7, 9° en 10°) :

1. Bestemming van kleine percelen voor gezinsdoel-einden of ontspanning.

In artikel 1774, III, Burgerlijk Wetboek, was reeds een recht van uitsnijding van kleinere grondstukken (max. 10 aren) voor het bouwen van woningen voorzien. Deze bepaling wordt praktisch niet meer gebruikt.

Het blijft echter verantwoord dat de eigenaar bij voorkeur zijn eigen landerijen aanwenden zou voor gezinsdoeleinden, zij het om er een woning te bouwen voor zich zelf en (of) voor zijn kinderen, zij het om er ontspanning te zoeken (zomerhuisje — bungalow of speelveld).

2. Bestemming van openbaar nut (art. 7, 10°).

Een beperking is hier eveneens nuttig. Te veel gevallen van vage bestemming van openbaar nut komen voor. Daarom wordt hier uitdrukkelijk bevestigd dat alleen die gevallen in aanmerking komen waar, door de overheid, onteigening kan doorgevoerd worden. Dit is o.m. het geval voor een intercommunale voor het aanleggen van een industriezone.

C. Redenen aanvaard *gedurende* de wettelijke verlengingsperiode (art. 8).

Dans ce cas, tout copropriétaire peut donner congé en vue d'exploiter personnellement le bien ou de le faire exploiter par les membres de sa famille visés à l'alinéa 3 du 1°, quelle que soit la part du bien dont il est propriétaire.

2. La copropriété n'est pas née d'un héritage ou d'un legs.

Dans ce cas, le copropriétaire (ou sa famille) qui donne congé doit posséder au moins la moitié indivise du bien loué. C'est ce qui permet d'éviter le morcellement entre des bénéficiaires ne possédant que des parts indivises extrêmement réduites, ce qui ouvrirait la porte aux abus.

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

Cette mesure permettra d'éviter tout arbitraire. L'existence des mêmes intérêts importants que dans le cas envisagé précédemment est requise.

c) Echange de parcelles (art. 7, 3°).

Il doit être entendu que le but visé est le remembrement.

Il faut qu'il s'agisse de parcelles appartenant au même bailleur.

d) Division d'exploitations (art. 7, 4°).

Ici encore, il y a lieu de comparer les avantages sociaux qui résultent de la mesure avec le dommage qu'elle cause au preneur.

e) Deux nouveaux motifs de congé sont ajoutés (art. 7, 9° et 10°) :

1. Affectation de parcelles de petite étendue à des fins familiales ou de délassement.

A l'article 1774, III, du Code civil, il était déjà question du droit de prélever une parcelle de superficie réduite (10 ares au maximum) en vue de la construction d'habitations. Plus personne, pratiquement, n'invoque encore cette disposition.

Néanmoins, il est toujours raisonnable de permettre au propriétaire d'affecter de préférence ses biens personnels à des objets d'ordre familial, soit qu'il y bâtisse une habitation à son propre usage et (ou) à celui de ses enfants, soit qu'il veuille en faire un lieu de délassement (maison de campagne, bungalow ou plaine de jeux).

2. Affectation à des fins d'utilité publique (art. 7, 10°).

Ici également, il est utile de prévoir une restriction. Trop souvent, l'affectation à des fins d'utilité publique n'est pas assez précisée. C'est pourquoi il est expressément confirmé que seuls seront pris en considération les cas où les pouvoirs publics peuvent procéder à l'expropriation. Il en sera ainsi, notamment, quand une intercommunale sera chargée d'établir un zoning industriel.

C. Motifs admis *pendant* la période de prorogation légale (art. 8).

Zoals reeds gezegd wordt in deze tussenperiode alleen de reden van eigen gebruik aangenomen.

D. Redenen aanvaard *gedurende* de onbeperkte verlengingsperiode (art. 9).

Hiervoor komen alleen de limitatief opgesomde redenen van artikel 7 in aanmerking.

E. Voorwaarden gesteld voor het eigen gebruik (art. 10).

Men moet de niet uitvoering van de reden kunnen vergelijken met de in de opzegging uitgedrukte bedoeling. Hiertoe is een nauwkeurige omschrijving van het eigen gebruik nodig (er werden immers misbruiken vastgesteld).

1. Nauwkeurige aanduiding van de « eigen gebruiker ».

De persoon, die na de verlating door de zittende pachter wegens opzegging door de verpachter voor eigen gebruik, als uitbater optreden zal, moet in de opzegging zelf aangewezen worden.

Het is niet toegelaten in de opzeggingsperiode van aangewezen persoon te veranderen.

De nadere aanwijzing moet toelaten « in concreto » over de uitvoering te oordelen.

2. De uitbating moet *gedurende* een lange periode geschieden.

1. De aanvang ervan mag niet verder uitgesteld worden. Deze ligt ten hoogste op zes maanden na de ont ruiming door de pachter (zie art. 13.1).

2. De duur moet minstens over « zes » volle jaren lopen vanaf de inbezitneming, zonder onderbreking.

3. De uitbating moet « werkelijk » geschieden.

a) Wordt ze door natuurlijke personen uitgeoefend dan dient ze door eigen werkzaamheid (persoonlijk door de aangewezenen) en wel bij voortdurend (minstens 6 jaar zonder onderbreking) gebeuren.

b) Door rechtspersonen uitgevoerd, wordt er vereist dat een of meer zaakvoerders, beheerders of bestuurders (naargelang de rechtsvorm) met eigen werkzaamheid (persoonlijk) en bij voortdurend (6 jaar) optreden, desnoods geholpen door aangestelden.

Het aanstellen van een bedrijfsuitbater in dienstverband, die niet tegelijk beheerder, zaakvoerder of bestuurder is, wijst op een niet-persoonlijke uitbating.

De werkelijke uitbaters moeten niet per se een uitsluitend landbouwer van beroep zijn, maar de aanwending van het goed tot landbouwkundige bestemming moet door de uitbater zelf verwezenlijkt worden, zonder onderbreking, zonder persoonswisseling, of fei-

Comme nous l'avons déjà dit, l'exploitation personnelle est le seul motif admis pendant cette période intermédiaire.

D. Motifs admis *pendant* la période de prorogation indéterminée (art. 9).

En l'occurrence, seuls les motifs énumérés limitativement à l'article 7 sont pris en considération.

E. Conditions de l'exploitation personnelle (art. 10).

Il faut que l'on puisse vérifier si le bailleur a effectivement mis à exécution l'intention qu'il a alléguée pour donner congé. A cet effet, il est nécessaire de définir exactement la notion d'exploitation personnelle (car on a constaté certains abus).

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

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

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

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

2. L'exploitation personnelle doit être poursuivie pendant une période assez longue.

1. Le moment où elle débute ne peut être ajourné indéfiniment. Elle doit commencer au plus tard dans les six mois de l'évacuation du bien par le preneur (voir l'art. 13.1).

2. L'exploitation personnelle doit durer, sans interruption, pendant six années au moins, à dater de l'entrée en jouissance du nouvel exploitant.

3. L'exploitation doit être « effective ».

a) S'il s'agit d'une personne physique, il faut que le bien soit exploité en faire valoir direct (c'est-à-dire par la personne désignée) et ce d'une manière continue (pendant 6 ans au moins sans interruption).

b) S'il s'agit d'une personne morale, l'exploitation doit se faire par un ou plusieurs gérants, administrateurs ou directeurs (selon sa forme juridique) qui doivent y participer eux-mêmes, pendant six ans, éventuellement assistés par des préposés.

En cas de désignation d'un chef de culture lié par un contrat d'emploi et qui ne serait pas en même temps administrateur, gérant ou directeur, il n'y aurait pas exploitation personnelle du bien.

Les exploitants effectifs ne doivent pas être nécessairement et exclusivement des agriculteurs professionnels, mais l'affectation du bien à un usage agricole doit être réalisée par l'exploitant lui-même, sans qu'il y ait interruption, sans que d'autres personnes lui

telijke plaatsvervangings (cf. bepaling van pachtbegrip).

4. Bebossing is geen eigen gebruik. Zoals bij de bepaling van het pachtbegrip reeds werd uiteengezet komt bosbouw (naaldbomen, loofbomen of heesters) niet als landbouwkundige bestemming in aanmerking (art. 10, tweede lid).

Om elke verwarring te voorkomen over « loofbomen » wordt uitdrukkelijk bevestigd dat fruitbomen niet onder deze categorie « loofbomen » kunnen gerangschikt worden. Fruitexploitatie is een vorm van toegelaten uitbating van eigen gebruik. Vermits de pachter tot fruitexploitatie mag overgaan, kan men aan de eigenaar dezelfde uitbatingvorm niet weigeren.

De tussenkomst van de vrederechter is niet nuttig, vermits het advies van de rijkslandbouwkundige beslissend is.

De Minister bevestigt dat voor elk gewest deze bevoegde ambtenaar beschikbaar is.

Is de inbreng in een coöperatieve uitbating een vorm van toegelaten eigen gebruik? Er wordt negatief geantwoord, vermits de « persoonlijke » uitbating aldus niet geschiedt.

F. Duur van de opzeggingstermijn (art. 11).

1. De tekst maakt een duidelijk onderscheid tussen eensdeels de opzeggingen gedurende de wettelijke verlengingsperiode of de onbepaalde verlengingsperiode en anderdeels de opzeggingen tegen de einddatum van een van beide perioden. Hij brengt de termijn op ten minste drie jaar in plaats van twee jaar, voor de opzeggingen gedurende die perioden.

De reden hiervoor gegeven, ligt in het feit dat de teeltverzorging zich over een drietal jaren kan uitstrekken. De pachter moet in die perioden met vooruitzicht kunnen blijven werken, om een normale uitbating in gang te houden.

2. Er is een gewoonte ontstaan om reeds van af het begin der periode van eerste ingebruikneming opzegging voor eigen gebruik te betekenen. Deze methode oefent zware psychologische druk op de pachter uit, en belet hem zelfs investeringen op langere termijn te overwegen. Men heeft deze voortijdige opzeggingen willen beperken tot vier jaar vóór het pachteinde (art. 11, 2).

3. Voor bouw- en nijverheidsgronden is de opzeggingduur bepaald op 3 maand minimum (art. 11, 1).

Verlenging kan toegestaan worden voor het wegruimen der wassende veldvruchten.

Dit werd reeds voorzien bij artikel 1775.

4. Berekeningswijze.

a) Het Arrest van Verbreking (8 april 1960 — Pas. 1960, I, 941) bepaalde reeds de wijze van berekening.

soient substituées ou le remplacent en fait (voir la définition du bail à ferme).

4. Le boisement est incompatible avec l'exploitation personnelle. Comme on l'a déjà dit, en définissant cette notion, la sylviculture (plantations de conifères, d'essences feuillues ou de taillis) ne saurait être considérée comme une affectation agricole (art. 10, deuxième alinéa).

Afin d'éviter toute équivoque quant aux « essences feuillues », il est précisé que les arbres fruitiers ne rentrent pas dans cette catégorie. L'exploitation fruitière est une forme d'exploitation personnelle autorisée. Puisque le preneur lui-même peut pratiquer l'exploitation fruitière, il est impossible de refuser au propriétaire le droit de se livrer à la même forme d'exploitation.

Il n'est pas utile de faire intervenir le juge de paix, étant donné que l'avis de l'agronome de l'Etat est décisif.

Le Ministre confirme que l'on peut facilement recourir à ce fonctionnaire compétent dans chaque région.

L'apport à une exploitation coopérative constitue-t-il une forme d'exploitation personnelle autorisée? La réponse est négative, puisqu'il n'y a pas là exploitation « personnelle ».

F. Durée du préavis de congé (art. 11).

1. Le texte distingue nettement les congés donnés au cours de la période de prorogation légale ou au cours de la période de prorogation indéterminée de ceux donnés pour l'issue de l'une de ces deux périodes. Il porte à trois ans au moins, au lieu de deux ans, la durée du préavis pour les congés donnés au cours de ces périodes.

La raison invoquée est que les soins à donner aux cultures peuvent s'étendre sur trois années. Pendant ces deux périodes, le fermier doit pouvoir compter sur un laps de temps suffisant pour assurer la marche normale de l'exploitation.

2. Il est devenu assez habituel de signifier, dès le début de la période de première occupation, un congé pour motif d'occupation personnelle. Ce procédé a pour effet de soumettre le fermier à une grave pression psychologique qui l'empêche même d'envisager des investissements à long terme. La proposition entend limiter ces congés prématurés à quatre ans avant l'expiration du bail (art. 11, 2).

3. Pour les terrains à bâtir ou à destination industrielle, la durée du préavis est fixée à trois mois au moins (art. 11, 1).

Une prorogation peut être accordée pour l'enlèvement de la récolte croissante.

Cette faculté était déjà prévue à l'article 1775.

4. Mode de calcul.

a) Un arrêt de cassation (8 avril 1960, Pasicrisie 1960, I, 941) déterminait déjà le mode de calcul. La

De aanvangsdatum telt niet mede, terwijl de vervaldag wel moet medegerekend worden.

b) De vervaldag is de dag waarop de pacht eindigt. Is deze niet bij geschrift bepaald, dan is het de dag overeenstemmend met de gebruiken van de streek.

5. De speciale opzeggingstermijn voor de N.M.K.L. (art. 1775, 23^e lid) is vervallen.

G. Vormvereisten van de opzegging (art. 12).

1. De opzegging moet geschieden bij ter post aangekend schrijven of bij deurwaardersexploot.

2. Zij dient duidelijk de omschrijving van de opzeggingsreden te bevatten (art. 6 en 7).

Een verwijzing naar de wettekst is wenselijk, maar niet verplichtend. De identificatie van de reden moet echter mogelijk zijn.

3. De opzegging moet vermelden dat bij gebreke aan schriftelijke instemming vanwege de pachter de verpachter de geldigverklaring van de opzegging zal vorderen.

De termijn voor de instemming voorzien, kan door de verpachter bepaald worden, doch belooft minstens 15 dagen na de verzending van de opzegging.

Niettemin kan de pachter na verloop van deze termijn even geldig instemming verlenen, hetzij vóór of na de vraag tot geldigverklaring.

De geldigverklaring moet niet gevraagd worden indien de opzeggingsredenen steunen op art. 6, 1^o, 2^o, 3^o en 4^o.

Voor de bouw- en industriegronden echter moet aan de pachter bovendien een bouw- of verkavelingsvergunning voorgelegd worden.

4. Geval van veelvuldigheid van pachters wegens onverdeeldheid.

Alleen aan de onverdeelde effectieve exploitanten van het pachtgoed moet de opzegging betekend worden. Een analoge regeling is in de voorkoop voorzien.

5. De onbestaanbaarheid en nietigheidsbetwisting over de opzegging vervallen wegens het feit dat de geldigheidsverklaring moet gevorderd worden (behalve voor de gevallen van art. 6).

6. Bij ongeldig verklaarde of vervallen opzegging bestaat de sanctie in een wachttijd van één jaar. Bij ongegronde reden bedraagt de wachttijd drie jaar.

H. Sanctie bij gemis aan uitvoering van de opzeggingsreden (art. 13).

1. Er zijn twee reeksen van gevallen voorzien :

a) Het geval van opzegging voor eigen gebruik. De aanvangs- en uiterste data zijn bepaald aangewezen.

date initiale n'est pas comprise, tandis que l'échéance doit, au contraire, être comptée.

b) L'échéance est la date à laquelle le bail prend fin. Si celle-ci n'a pas été fixée par écrit, il y a lieu de se conformer aux usages de la région.

5. Le délai de préavis spécial pour la S.N.P.P.T. (art. 1775, 23^e alinéa) a été supprimé.

G. Conditions de forme du congé (art. 12).

1. Le congé doit être signifié par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

2. Le congé doit indiquer clairement les motifs précis pour lesquels il est donné (art. 6 et 7).

La référence au texte de la loi est souhaitable, mais non pas obligatoire. Il faut cependant que les motifs du congé soient identifiables.

3. Le congé doit mentionner qu'à défaut d'acquiescement écrit du preneur, le bailleur en poursuivra la validation.

Le délai prévu pour cet acquiescement peut être fixé par le bailleur, mais il doit être d'au moins 15 jours à dater de l'envoi du congé.

Néanmoins, le preneur peut tout aussi valablement marquer son accord après l'expiration de ce délai, soit avant, soit après la demande en validation.

Cette demande ne doit pas être formée quand les motifs du congé sont basés sur le 1^o, le 2^o, le 3^o ou le 4^o de l'article 6.

Toutefois, pour les terrains à bâtir ou à destination industrielle, le bailleur doit pouvoir exhiber au preneur un permis de bâtir ou de lotir.

4. Pluralité de preneurs, exerçant en commun les droits résultant du bail.

Le congé ne doit être notifié qu'à ceux qui effectivement, exploitent en commun le bien loué. Un régime analogue est prévu en matière de préemption.

5. Les controverses portant sur le point de savoir si le congé est nul ou inexistant tombent du fait que la validation doit être demandée (sauf dans les cas visés à l'art. 6).

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

H. Sanction pour défaut d'exécution du motif du congé (art. 13).

1. Deux séries de cas sont prévues :

a) Le cas du congé donné pour cause d'exploitation personnelle. Les dates de début et d'expiration sont

Het moet een gedurige uitbating betreffen, ze moet immers steeds persoonlijk uitgeoefend worden door de aangewezen persoon.

b) De andere gevallen van uitgedrukt voornemen.

Een begin van uitvoering is nodig.

Er kunnen zich gevallen van overmacht voordoen (b.v. kredietbeperking — administratieve en urbanistische redenen) in voordeel van de verpachter.

Voor de uitvoering van de ingeroepen bestemming wordt een maximale tussentijd van zes maanden gelaten, nadat de pachter het goed heeft verlaten.

De uitvoering zal blijken, in de gevallen voorzien door artikel 6, uit de verkoop van de percelen aan bouwlustigen of nijveraars, of de feitelijke aanwending voor openbaar nut.

Hoe zal men de overheidsbesturen kunnen verplichten ?

Het lijkt nodig de overheid evengoed tot uitvoering van haar voornemen te verplichten. Er zal aldus meer zorg aan de voortzetting van de procedure en van de werken besteed worden.

c) Ingeval van ruiling van percelen of samenvoeging of verdeling, wordt dezelfde uitvoeringstermijn voorzien.

d) Het voornemen van eigen gebruik, ingeroepen als verzet tegen de bevoorrechte en erfelijke pachtoverdracht, moet gedurende dezelfde maximale tussentijd-periode van zes maanden uitgevoerd worden.

2. Welke sancties ?

Zoals voor de handelsovereenkomsten, is reïntegratie met schadevergoeding, of een forfaitaire schadevergoeding maar keuze van de pachter mogelijk. Voor de forfaitaire schadevergoeding is het bewijs van de geleden schade niet te leveren. Voor de bijkomende schadevergoeding benevens de reïntegratie is het aan de pachter de werkelijk geleden schade en de maat ervan te bewijzen.

3. Bewijslast.

De bewijslast over de werkelijke exploitatie wordt op de verweerder gelegd. Dit is een omkering van bewijslast.

*
**

§ 3. Opzegging vanwege de pachter (art. 14).

1. Vormvereiste.

Ter post aangetekend schrijven of deurwaarders-exploot (art. 57).

2. Aan wie ?

Aan alle eigenaars of vruchtgebruikers.

indiquées avec précision. Il doit s'agir d'une exploitation continue, il faut toujours que ce soit la personne indiquée qui exploite personnellement le bien.

b) Autres intentions énoncées comme motif du congé.

Un début d'exécution est requis.

Des cas de force majeure peuvent se produire (par exemple : réduction de crédits, motifs d'ordre administratif ou urbanistique) à l'avantage du bailleur.

Pour la mise à exécution de l'intention de donner au bien la destination indiquée, la loi admet un délai maximum de six mois, à dater du départ du preneur.

Dans les cas prévus à l'article 6, cette mise à exécution sera prouvée par la vente des parcelles à des personnes désireuses de construire ou à des industriels ou par l'usage effectif du bien à des fins d'utilité publique.

Comment pourra-t-on obliger les pouvoirs publics à mettre leurs intentions à exécution ?

Il paraît nécessaire d'obliger également les pouvoirs publics à mettre leurs intentions à exécution. En conséquence, on sera plus attentif à la poursuite de la procédure et des travaux.

c) Pour le cas d'échange, de jonction ou de division de parcelles, le délai de mise à exécution est le même.

d) L'intention d'exploiter personnellement le bien, invoquée par le bailleur pour faire opposition à la cession privilégiée du bail ou à sa transmission par voie de succession doit être mise à exécution au cours de la même période maxima de six mois.

2. Quelles sanctions ?

Comme en matière de baux commerciaux, le projet prévoit la réintégration avec dommages-intérêts ou l'indemnisation forfaitaire, au choix du preneur. En cas d'indemnisation forfaitaire, il n'y a pas lieu de fournir la preuve du dommage subi, mais s'il s'agit des dommages-intérêts venant s'ajouter à la réintégration, il incombera au preneur de prouver le dommage réel qu'il a subi ainsi que son ampleur.

3. Fardeau de la preuve.

Il appartient au défendeur de prouver que l'exploitation est effective. Il y a donc renversement du fardeau de la preuve.

*
**

§ 3. Congé donné par le preneur (art. 14).

1. Condition de forme.

Lettre recommandée à la poste ou exploit d'huissier (art. 57).

2. A qui cette lettre recommandée ou cet exploit doivent-ils être adressés ?

A tous les propriétaires ou usufruitiers.

3. Duur.

Een jaar. Deze termijn was reeds voorzien in geval van mondelinge pachten (art. 1774, § 2, IV, 2° lid). Wegens vereenvoudiging wordt de termijn gelijklopend in alle gevallen. De ondervraging in de huidige tekst voorzien heeft geen betekenis. Inderdaad de pachter zal de verklaring niet afleggen of ondertekenen indien hij dit wensen zou.

De geldende rechtspraak wees reeds uit dat de bevoegde vrederechter aangewezen wordt volgens de plaats waar de exploitatiezetel gelegen is.

HOOFDSTUK IV.

Over de pacht prijs en andere geldelijke lasten
(art. 17 tot 23).

1. Vooral de mogelijkheid tot herziening van de pacht prijzen gaf aanleiding tot een uitvoerig debat.

Het huidige artikel 1764^{quater} (ingevoerd bij de wet van 7 juli 1951) wordt lam gelegd door de wet van 26 juli 1952 (gewijzigd op 20 januari 1961) waarbij de beperking der pacht prijzen wordt opgelegd.

Alle leden gaan er mede akkoord dat een normalisatie van de pacht prijzen moet bewerkt worden. Er zijn bedrijven van gelijke ligging en aard waar het verschil uiteenloopt en van 2 tot 4 maal hoger ligt. Daarenboven wordt de beperkende wet niet toegepast, ofwel op velerlei wijze ontkracht zelfs door openbare besturen (toeslag op de pacht prijs in de boekhouding opgenomen als gift van hand tot hand).

Het is hoog tijd dat aan deze misbruiken een einde wordt gesteld. Wraakuitoefening bij het einde van de pacht, waar de pachter stilzwijgend instemde met meerbetaling is evenmin te verantwoorden als valse verwijzingen of weigering van betaling.

2. Hoe zal nu een normale prijs kunnen bepaald worden ? Reeds in artikel 1764^{quater} wordt de rentabiliteit als criterium aangegeven. Het komt er op aan dit middel zo nauwkeurig mogelijk te ontleden.

3. Het vertrekpunt dient normalerwijze de geschreven overeenkomst te zijn. Het past dan ook als eerste voorwaarde voor de mogelijkheid voor pacht prijs herziening vanwege de verpachter een geschreven overeenkomst te eisen. Dit komt trouwens tegemoet aan wat in artikel 3 reeds bepaald is. Hiermede zal deze toepassing bevorderd worden. Bij gebreke aan schriftelijke overeenkomst zal de vrederechter de pacht prijs bepalen (ibidem).

4. Over de bepalingen van de rentabiliteit werden velerlei voorstellen geformuleerd :

a) De Minister hield voor dat zijn departement regelmatig een index van de landbouwrentabiliteit publiceert. Andere leden betwisten dit middel. De index geeft een vergelijking weer met een vroegere periode. Dit is onvoldoende.

3. Durée.

Un an. Ce délai était déjà prévu pour les baux verbaux (art. 1774, § 2, IV, 2° alinéa). Dans un but de simplification, le projet prévoit un délai identique dans tous les cas. L'interpellation prévue dans le texte actuel n'a aucun sens. En effet, le preneur ne fera pas ou ne signera pas la déclaration contre son gré.

Déjà, d'après la jurisprudence en vigueur, le juge de paix compétent est celui du lieu où est situé le siège d'exploitation.

CHAPITRE IV.

Du fermage et des autres charges financières
(art. 17 à 23).

1. C'est surtout la faculté, pour les parties, de demander la revision des fermages qui a donné lieu à un large débat.

L'application de l'article 1764^{quater} actuel (inséré par la loi du 7 juillet 1951) est paralysée par la loi du 26 juillet 1952 (modifiée le 20 janvier 1961), qui impose la limitation des fermages.

Tous les commissaires sont d'accord pour dire qu'il est nécessaire de normaliser les fermages. Il existe des exploitations dont la situation et la nature sont semblables et où la différence est de 1 à 2 ou à 4. De plus, la loi limitative n'est pas appliquée, ou bien elle est contournée de différentes façons, même par les pouvoirs publics (comptabilisation du supplément du prix comme don manuel...).

Il est urgent de mettre fin à ces abus. Les mesures de rétorsion prises à la fin du bail, quand le preneur a marqué tacitement son accord sur une majoration du fermage, ne sauraient se justifier, pas plus que de fausses stipulations ou le refus de payer.

2. Comment pourra-t-on fixer un prix normal ? L'article 1764^{quater} prend déjà la rentabilité comme critère. Il importe de spécifier ce critère de la manière la plus précise.

3. Normalement, le point de départ doit être la convention écrite. Aussi convient-il d'exiger du bailleur une convention écrite comme toute première condition pour pouvoir demander la revision du fermage. C'est ce qui correspond d'ailleurs au prescrit de l'article 3. L'application s'en trouvera facilitée. A défaut de convention écrite, c'est le juge de paix qui fixera le fermage (ibidem).

4. De nombreuses propositions ont été formulées en ce qui concerne la définition de la rentabilité :

a) Le Ministre a signalé que son Département publie régulièrement un index de rentabilité agricole. Certains membres en contestent la valeur. L'index résulte d'une comparaison avec une période antérieure, ce qui est insuffisant.

b) Een lid verwijst naar de inkomstenschaal, opgesteld door de fiscale diensten en die per streek en grondkwaliteit en zelfs per landbouwvruchten uitgewerkt is. Ook dit middel is onderhevig aan betwisting; het wordt door fiscale drukingsmotieven vervalst.

c) Tenslotte stelt men de vraag of de rentabiliteit zoals bij de bespreking van artikel 1764^{quater} het geval was, ook met de rentabiliteit in hoofde van de verpachter moet rekening gehouden worden. Dit wordt niet aangenomen, omdat het geen objectieve doch een subjectieve norm is.

d) Men stelt er zich over akkoord dat de normalisatie moet geobjectiveerd worden op basis van de elementen die een rendement op het landbouwbedrijf beïnvloeden. Dit zijn vooral de rentabiliteit van de grond, de marktprijzen van de produkten, de invloed van de weersomstandigheden op het volume en de hoedanigheid van de oogsten en de lasten aan de exploitatie verbonden. Het subjectieve element vanwege de pachter of vanwege de verpachter is niet te weerhouden. Het moet een « normale » exploitatie behelzen. De gegeven elementen zijn wellicht niet alle opgesomd. Zij werden exemplatief weergegeven.

5. Ten einde deze elementen te ordenen en te waarderen wordt de vrederechter bijgestaan door een expertencommissie, door de Koning op voordracht van de Minister van Landbouw te benoemen.

6. De pachtaanpassing kan slechts gebeuren indien de in voege zijnde pachtprijs 10 % hoger of lager ligt dan de normale pachtprijs.

7. Zoals in de handelshuurovereenkomsten voorzien kan de herziening om de drie jaar gevraagd worden.

In afwachting van de vastlegging van de nieuwe pachtprijs zal de vroegere verder gelden.

8. De openbare aanbestedingen gaven aanleiding tot allerlei misbruiken. Een nieuwe reglementering wordt ingevoerd (art. 18).

9. De artikelen 1764^{bis} (art. 5 van de wet van 7 juli 1951), 1764^{ter} (art. 6, ibidem), 1769, 1771 en 1772 worden ingeschoven in de nieuwe tekst.

10. Een voorstel vanwege de Belgische Vereniging voor Agrarisch Recht, waarbij wordt voorgesteld de pachtprijs na verlopen termijn betaalbaar te stellen, wordt niet aangenomen. De gebruiken van de streek dienen niet nodeloos gewijzigd. Er zijn geen misbruiken bekend.

Nabeschouwingen :

1. Over de vorm van de tegenprestatie.

a) In Nederland moet de pachtprijs bedongen worden in een vast periodiek bedrag in Nederlands geld. (Deelpacht, pachtprijs in of verwijzing naar buitenlands geld of goud zijn verboden). De Grondkamer

b) Un commissaire attire l'attention sur l'échelle des revenus qui est établie par les services fiscaux, par région, suivant la qualité du sol et même d'après la nature des produits agricoles. Ce procédé est contesté, lui aussi, car il est faussé par des raisons d'ordre fiscal.

c) Enfin, un commissaire demande si, comme dans la discussion de l'article 1764^{quater}, il faut également tenir compte de la rentabilité dans le chef du bailleur. Cette suggestion n'est pas acceptée, parce qu'il s'agit d'une norme subjective et non objective.

d) Les membres de la Commission s'accordent pour dire qu'il y a lieu de déterminer la rentabilité normale en se basant sur les éléments objectifs qui ont une incidence sur le rendement de l'exploitation agricole. Il s'agit surtout de la qualité des terres, du cours des produits, de l'incidence des conditions atmosphériques sur le volume et la qualité des récoltes, ainsi que des charges afférentes à l'exploitation. L'élément subjectif dans le chef du preneur ou du bailleur n'est pas à retenir. Il doit s'agir d'une exploitation « normale ». Sans doute tous les éléments n'ont-ils pas été énumérés ci-dessus. Ce n'était qu'une liste exemplative.

5. Dans le travail de classement et l'appréciation de ces éléments, le juge de paix est assisté d'une commission d'experts, dont les membres sont nommés par le Roi sur proposition du Ministre de l'Agriculture.

6. La revision du fermage ne peut avoir lieu que si le fermage en vigueur est de 10 % supérieur ou inférieur au fermage normal.

7. Comme il est prévu en matière de baux commerciaux, la revision du fermage peut être demandée tous les trois ans.

L'ancien fermage demeurera exigible jusqu'à la fixation du fermage révisé.

8. Les adjudications publiques donnent lieu à divers abus. Une nouvelle réglementation est élaborée (art. 18).

9. Les articles 1764^{bis} (art. 5 de la loi du 7 juillet 1951), 1764^{ter} (art. 6, ibidem), 1769, 1771 et 1772 ont été incorporés dans le texte nouveau.

10. La Commission n'a pas retenu la suggestion formulée par l'Association belge de droit rural, qui proposait de ne rendre le fermage exigible qu'à terme échu. Il ne convient pas de porter atteinte, sans motif valable, aux usages locaux. D'ailleurs, aucun abus n'a été signalé.

Considérations finales :

1. Des modalités de la contre-prestation.

a) Aux Pays-Bas, le prix du bail doit être stipulé en une somme déterminée payable périodiquement et exprimée en monnaie néerlandaise (sont interdits le bail à colonat partiaire et le bail avec clause de paie-

kan afwijkingen toestaan, en kan de omzetting oplegen.

b) In Frankrijk daarentegen zijn slechts de pacht in natura, de deelpacht en de verwijzingspacht (naar bepaalde landbouwproducten) toegelaten. De geldpacht is er verboden (de vele geldschommelingen zijn hiervan de oorzaak).

c) In Duitsland.

Geldpacht en verwijzing naar bepaalde landbouwproducten (eigen winning) zijn er toegestaan.

d) In Italië.

Zowel de geldpacht, de deelpacht, de pacht met verwijzing naar landbouwproducten is er toegelaten. Er bestaan bepaalde semi-paritaire overeenkomsten.

2. Bedrag van de pachtprijs.

a) In Nederland moet elke overeenkomst voor nazicht voorgelegd worden aan de Grondkamer. Deze beoordeelt voor elk geval afzonderlijk welke de normale pachtprijs zou zijn, rekening houdend met de algemene prijspolitiek. Instructies hiertoe komen van regeringswege.

b) In Duitsland is er eveneens preventieve controle in voege. De referentie is er het bedrijfsresultaat op regionaal plan. De landbouworganisaties maken er « richtprijzen » bekend die niet bindend zijn, maar grote invloed hebben. De rechter scheert de overmatige prijzen af.

c) In Frankrijk is er een aanpassingspolitiek gevolgd. Na een periode van repressief prijsbeleid, kwam men ertoe maxima en minima van referentieprodukten (regionaal — per prefectuur) bekend te maken, die toelaten éénmaal herziening van de pachtprijs te vragen.

3. Herziening van de pachtprijzen.

a) In Nederland is er herziening om de drie jaar mogelijk, en wordt er door de Grondkamer beoordeeld. (Paritaire samenstelling).

b) In Duitsland kan pas 2 jaar na het afsluiten van de overeenkomst een herziening gevraagd worden, wanneer een zwaar onevenwicht der contractuele verplichtingen bewezen wordt voor de rechter.

c) In Frankrijk is de herziening minder nodig, gezien de referentiemethode aldaar in zwang.

Trouwens iedere 9 jaar ontstaat er pachtvernieuwing waarbij partijen een nieuwe pachtprijs moeten bedingen of bij gebrek van accoord deze door de rechter zien vaststellen.

ment soit en or ou en monnaie étrangère, soit par référence à ces derniers. La Chambre foncière peut autoriser des dérogations ou imposer la conversion en monnaie nationale).

b) En France, seuls sont autorisés le bail dont le fermage consiste dans la remise de denrées, le bail à colonat partiaire et le bail dont le fermage est calculé sur le prix d'une quantité déterminée de produits agricoles. Le bail avec clause de paiement par référence à la monnaie y est interdit (en raison des nombreuses fluctuations de la valeur de la monnaie).

c) En Allemagne.

Le bail avec clause de paiement par référence à la monnaie ou au prix de certains produits agricoles (provenant de l'exploitation affermée) est autorisé.

d) En Italie.

On admet aussi bien le bail avec clause de paiement par référence à la monnaie, que le métayage et le bail avec clause de paiement par référence aux prix des produits agricoles. Il existe certaines formes de conventions semi-paritaires.

2. Montant du fermage.

a) Aux Pays-Bas, toute convention de bail doit être soumise à l'examen de la Chambre foncière. Celle-ci détermine, dans chaque cas, le prix normal du fermage, compte tenu du niveau général des prix. A cet effet, des instructions lui sont données par le gouvernement.

b) En Allemagne il y a également, un contrôle préventif. On se réfère aux résultats produits par les exploitations sur le plan régional. Les organisations agricoles publient des « prix de direction » qui ne sont pas obligatoires, mais dont l'influence est considérable. Le juge peut trancher les fermages excessifs dans les limites normales.

c) En France, on a instauré un système de réadaptation périodique. Après une période de politique répressive, on a été amené à publier sur le plan régional (par préfecture) des quantités maxima et minima de denrées qui doivent servir de base au calcul du prix des baux, et à admettre la révision des fermages, qui ne peut être demandée qu'une seule fois.

3. Révision du prix du bail.

a) Aux Pays-Bas, la révision peut se faire tous les trois ans et c'est la Chambre foncière composée paritairement qui statue sur la demande.

b) En Allemagne, la révision ne peut être obtenue que deux ans après la conclusion de la convention et à condition d'administrer au juge la preuve d'un déséquilibre profond entre les obligations contractuelles respectives des parties.

c) En France, la révision est moins utile, puisqu'on y applique la méthode du calcul des fermages par référence.

D'ailleurs, il y a renouvellement du bail tous les neuf ans et, à cette occasion, un nouveau prix est stipulé par les parties ou, à défaut d'accord, fixé par le juge.

HOOFDSTUK V.

Exploitatie van het pachtgoed (art. 24 tot 29).

§ 1. *Vrijheid van bebouwing* (art. 24 en 29).

Artikel 1766*bis*, 1^{ste} alinea voorzag reeds de vrijheid van bebouwing. Deze was beperkt tot de akkerlanden, niet voorzien voor weiden.

De voorliggende tekst is breder. Het weidescheuren wordt echter aan een dubbele beperking onderworpen. Vooreerst mag de pachter hiertoe niet overgaan nadat hem een geldige opzegging is betekend. Daarenboven kan de opzegging vereisen dat de reeds gescheurde weiden terug in de oorspronkelijke staat worden gebracht, op het ogenblik dat de pacht ten einde loopt. Deze opzegging moet deze eis uitdrukkelijk vermelden.

Men moet artikel 24 in verband brengen met artikel 29 van de voorliggende tekst. Dit laatste voorziet dat de pachter de natuurlijke bestemming der pachtgoederen moet eerbiedigen, op straf van pachtverbrekking. Dit brengt mede dat de wisseling van bebouwingswijze niet willekeurig geschieden mag. De pachter moet zich aan te verplichting van een goed huisvader houden. De rechtspraak heeft in vele gevallen met nauwkeurigheid deze verplichting omschreven. Het volstaat hier te verwijzen naar deze interpretatiegevallen. Overigens werd artikel 1766 volledig overgeschreven (cf. art. 29).

**

§ 2. *Uitvoeren van werken door de pachter* (artikel 25 tot en met 28).A. *Algemene beginselen.**Uiteenzetting.*

1. In tegenstelling met de thans geldende teksten, mag de eigenaar de wegruiming der werken niet meer vorderen, noch mag de pachter ze afbreken. Artikel 1778 § 1, 1^o, 3^o alinea liet dit wel toe aan de verpachter, indien er geen voorafgaande toestemming was gegeven. Dit kon alleen geschieden bij het einde van de pacht. Nu is dit wegruimen niet meer toegelaten (artikel 25, 2^o lid).

2. Dit brengt mede dat de pachter alle werken mag uitvoeren gedurende de pachtijd, voorzover ze noodzakelijk zijn voor de bewoonbaarheid of nuttig voor de exploitatie en de bestemming der pachtgoederen eerbiedigen. (artikel 25, eerste lid) zonder toestemming aan de verpachter te vragen (met uitzondering van sommige beplantingen).

3. Alle werken door de pachter uitgevoerd voorzover ze aan de twee voorwaarden beantwoorden, geven in principe aanleiding tot vergoeding op het einde van de pacht (artikel 26, 1^{ste} lid).

CHAPITRE V.

De l'exploitation du bien loué (art. 24 à 29).

§ 1. *De la liberté du fermier quant au mode de culture* (art. 24 et 29).

Le principe de la liberté du fermier quant au mode de culture était déjà inscrit à l'article 1766*bis*, 1^{er} alinéa. Ce droit ne pouvait être exercé que sur les terres de labour et non sur les prairies.

Le texte proposé a une portée plus large. Toutefois, la faculté de retourner les prairies est soumise à une double restriction. Tout d'abord, le preneur ne peut y procéder lorsqu'un congé valable lui a été notifié. En outre, il peut être exigé dans le congé qu'à l'expiration du bail, les prairies retournées soient rétablies dans leur pristin état. Cette exigence doit être formulée expressément dans le congé.

L'article 24 doit être considéré en rapport avec l'article 29 du texte en discussion. Ce dernier prévoit que le preneur doit respecter l'usage auquel les biens loués sont destinés, à peine de résiliation du bail. Il en résulte que l'alternance des modes de culture ne peut être appliquée d'une façon arbitraire. Le preneur est tenu de cultiver en bon père de famille. Dans un grand nombre de cas, la jurisprudence a défini cette obligation de manière précise. Il suffira donc de se référer aux règles d'interprétation qu'elle a dégagées. D'ailleurs, l'article 1766 est reproduit intégralement dans le nouveau texte (cf. art. 29).

**

§ 2. *Exécution de travaux par le preneur* (articles 25 à 28).A. *Principes généraux.**Exposé.*

1. Contrairement à ce qui est prévu par les textes actuels, le propriétaire ne peut plus exiger du preneur l'enlèvement des ouvrages, et le preneur n'est pas autorisé à les démolir. Par contre, l'article 1778, § 1, 1^o, 3^o alinéa, accordait ce droit au bailleur lorsque les ouvrages avaient été faits sans son consentement. Il ne pouvait l'exercer qu'à la fin du bail. Dorénavant, l'enlèvement ne pourra plus être réclamé (article 25, 2^o alinéa).

2. Il en résulte que, pendant le bail, le preneur peut faire tous travaux, pourvu qu'ils soient nécessaires à l'habitabilité des biens loués ou utiles à leur exploitation et conformes à leur destination (article 25, 1^{er} alinéa), sans demander l'autorisation du bailleur (sauf pour certaines plantations).

3. Tous les travaux faits par le preneur, pourvu qu'il se soit conformé aux deux conditions prescrites, donnent lieu, en principe, au paiement d'une indemnité à la fin du bail (article 26, 1^{er} alinéa).

Beschouwingen.

1. Deze verandering werd doorgevoerd met het inzicht het stelsel te vereenvoudigen. Het belang van de eigenaar bestaat erin dat de hoeve weliswaar oordeelkundig wordt uitgebaat, doch ook dat hij niet tot vergoedingen wordt gedwongen voor werken die hem geen corresponderend voordeel geven.

2. Het gemeen recht laat hem toe voor de rechter de wettigheid en de bestemmingsgerichtheid te beoordelen, en zich te verzetten tegen het voornemen van de pachter.

Zijn de werken nuttig en bestemmingsgericht dan zal de eigenaar ze toch niet afbreken, en dan moet hij reeds volgens de huidige wet een vergoeding betalen (art. 1778, § 1, 1°, alinea 8).

Zijn ze niet nuttig noch bestemmingsgericht dan zal de betwisting rijzen (meestal bij het einde van de pacht) en de vergoeding desgevallend geweigerd worden. De oorspronkelijke staat dient door de pachter hersteld. Zelfs kan een billijke schadevergoeding in voordeel van de verpachter opgelegd worden.

3. De pachter heeft er belang bij om de toestemming van de eigenaar te verzoeken. Doet hij het niet, dan zal hem in het beste geval slechts een zeer geringe vergoeding toegekend worden (de overgebleven nuttigheidswaarde met een maximum van drie jaar pacht-som). Dit brengt mede dat voor alle belangrijke werken de pachter niet zal nalaten om de toestemming te verzoeken, desgevallend langs de vrederechter om.

B. Wat is nuttig en bestemmingsgericht ?

Beide voorwaarden moeten « cumulatief » vervuld worden. Het kan immers voorkomen dat bepaalde werken inderdaad nuttig zijn (bijv. een zeer grote schuur) doch niet aan de bestemming van het (zeer weinig uitgestrekte) pachtgoed beantwoorden.

*1. Nuttigheid der werken.**a) Het is een « evolutief » gegeven.*

De landbouwtechniek is in volle ontwikkeling. Vroeger was men van oordeel dat een stal best met afzonderlijke kooien was voorzien. Op dit ogenblik geeft men de voorkeur aan een loopstal. In bepaalde gewesten verkiest men zelfs een open stal op de weide en blijven de dieren bestendig buiten. Dit brengt mede dat de eigenaar er groot belang bij heeft met de beoordeling der nuttigheid te wachten tot het pachteinde. (De nuttigheid zal duidelijker blijken, en intussen is reeds de afschrijving verder gevorderd). De eigenaar mag aldus het beoordelingsmoment zelf bepalen (bij de aanvang der werken of op het einde der pacht). Zelfs indien de rechter bij de aanvang der werken oordeelde dat de werken nuttig zijn, dan nog kan op het einde van de pacht een andere beoordeling de vorige veranderen.

Commentaire.

1. Cette modification a pour but de simplifier le régime existant. Le bailleur a intérêt non seulement à ce que la ferme soit exploitée rationnellement mais à ne pas être contraint de payer des indemnités pour des travaux dont il ne retire pas un avantage correspondant.

Le droit commun lui permet de contester devant le juge l'utilité des travaux et leur conformité à la destination du bien, et de s'opposer à ce que le preneur mette ses projets à exécution.

Si les ouvrages sont utiles à l'exploitation et conformes à la destination du bien, le propriétaire ne procédera pas à leur enlèvement et la loi actuelle l'oblige déjà à payer une indemnité (article 1778, § 1, 1°, 8° alinéa).

Si les ouvrages ne sont pas utiles à l'exploitation, ou s'ils ne sont pas conformes à la destination du bien, une contestation surgira (le plus souvent à l'expiration du bail) et l'indemnité sera éventuellement refusée. Le fermier devra rétablir le bien dans son état antérieur. Il pourra même être contraint de payer au bailleur une indemnité équitable à titre de dommages-intérêts.

3. Le fermier a intérêt à demander l'autorisation du propriétaire. S'il ne le fait pas, il ne lui sera alloué, dans l'hypothèse la plus favorable, qu'une indemnité très réduite (la valeur d'utilité restante, mais sans dépasser la somme de trois ans de fermage). Il s'ensuit que, pour tous les travaux importants, le fermier ne manquera pas de demander cette autorisation, en recourant, le cas échéant, à l'intervention du juge de paix.

B. Que faut-il entendre par « utiles et conformes à la destination » ?

Les deux conditions doivent être réalisées « cumulativement ». En effet, il peut arriver que certains travaux soient vraiment utiles (par exemple, une grange très spacieuse), mais qu'ils ne répondent pas à la destination du bien loué (si celui-ci n'est guère étendu).

*1. Utilité des travaux.**a) Cette notion a un caractère « dynamique ».*

La technique agricole est en pleine évolution. Jadis, on aimait cloisonner les étables. Actuellement, on préfère l'étable d'un seul tenant. Dans certaines régions, on est même partisan de l'étable ouverte construite dans la prairie et le bétail reste constamment à l'extérieur. Par conséquent, le propriétaire a tout intérêt à réserver son appréciation de l'utilité jusqu'à l'expiration du bail (cette utilité sera plus manifeste et, dans l'intervalle, l'amortissement sera plus avancé). Le propriétaire peut donc choisir lui-même le moment où il émettra son appréciation (au début des travaux ou à la fin du bail). Même si le juge a estimé au début des travaux que ceux-ci étaient utiles, rien ne l'empêchera d'être d'un avis différent à l'expiration du bail.

b) Luxe uitgaven kunnen nooit tot vergoeding aanleiding geven.

c) Andere uitgaven kunnen evenmin nuttig voorkomen, indien ze slechts voor de « persoonlijke » nuttigheid van de pachter worden verricht, zonder in landbouwkundig opzicht enige verbetering of meerwaarde toe te brengen (bijv. nieuwe indeling der kamers naar persoonlijke smaak van de pachter). Ze moeten het pachtgoed « landbouwtechnisch » verbeteren. In deze zin is de nuttigheid in beperkte zin te interpreteren.

2. Overeenkomstig met de bestemming.

Dit is een statisch gegeven.

a) Het pachtgoed waarop de werken worden uitgevoerd heeft een bepaald karakter. Het betreft een kleine of een grote uitbating. Ze leent zich al of niet tot uitgebreide veeteelt.

b) Het komt voor dat een eigenaar alleen de hoevegebouwen met een klein erf bezit, maar dat zijn pachter daarenboven nog uitgestrekte velden zelf in eigendom heeft of van andere eigenaars huurt. De eigenaar van de hoeve moet de uitgebreide bouwwerken niet vergoeden, omdat de pachter zijn overig erf heeft uitgebreid. De werken worden door het pachtgoed zelf geconditioneerd.

c) Speciale voorziening voor de woning.

Uitgaande van de beschouwing dat vele pachterswoningen in zeer slechte staat van onderhoud verkeren hebben vele leden van de Commissies eraan gedacht de noodzakelijke werken voor de woning mede uitdrukkelijk te voorzien. Benevens de voorwaarde van nuttigheid en bestemmingsgerichtheid wordt hier bovendien nog van « noodzakelijke » werken gesproken. Noodzakelijk zijn deze werken die de bewoonbaarheid van de woning verbeteren. Deze staat wordt beoordeeld, niet uit hoofde van de pachter, maar in verband met de normaal geldende vereisten van een woning in deze tijd.

..

§ 3. Hoe wordt de vergoeding bepaald ? (art. 26).

Er zijn drie gevallen. Er was toestemming gegeven door de verpachter, of de vrederechter gaf bij weigering vanwege de verpachter de toelating of tenslotte was er geen enkele toestemming gegeven. De twee eerste gevallen worden op identieke wijze geregeld.

1. Gevallen waar toestemming van de eigenaar of van de rechter werd verkregen.

a) Begrenzing.

1. De vergoeding kan meer bedragen dan de werkelijke kosten. Voor sommige werken is de nuttigheid groter dan de kosten hiertoe besteed. Het is deze « nuttigheidswaarde » die in principe dient vergoed te worden. Dit is de grens voor het maximum.

b) Les dépenses somptuaires ne peuvent jamais donner lieu à indemnisation.

c) D'autres dépenses peuvent paraître aussi dépourvues d'utilité si elles n'ont pour objet que l'utilité « personnelle » du fermier, sans apporter aucune amélioration ou plus-value au point de vue agricole (par exemple, une nouvelle répartition des chambres selon les goûts personnels du fermier). Il faut que ces dépenses servent à améliorer le bien loué « au point de vue de la technique agricole ». C'est dans ce sens restreint qu'il faut entendre la notion d'utilité.

2. Conformes à sa destination.

Cette notion a un caractère « statique ».

a) Le bien sur lequel les travaux sont exécutés a un caractère bien déterminé. Il s'agit d'exploitation petite ou grande. Elle se prête ou non à un élevage extensif.

b) Il peut arriver qu'un propriétaire ne possède que les bâtiments de ferme avec un petit terrain mais que son fermier soit lui-même propriétaire de terres d'une étendue considérable ou qu'il loue des terres appartenant à d'autres propriétaires. Le propriétaire de la ferme n'est pas tenu de payer une indemnité pour les constructions importantes lorsque le fermier a déve-loppé le reste de son exploitation. L'importance de ces travaux est conditionnée par celle du bien loué.

c) Disposition spéciale relative à l'habitation.

Comme il arrive souvent que les fermes soient dans un très mauvais état d'entretien, plusieurs membres de vos Commissions ont estimé qu'il fallait également prévoir expressément les travaux nécessaires à l'habitabilité. C'est pourquoi le texte remanié ne dit plus seulement que le preneur pourra faire les travaux utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination, mais aussi ceux qui sont « nécessaires ». Sont considérés comme nécessaires, les travaux qui améliorent l'habitabilité de la maison. Celle-ci doit être appréciée, non pas dans le chef du preneur, mais en égard aux exigences normales de notre époque en matière d'habitation.

..

§ 3. Comment le montant de l'indemnité est-il déterminé ? (art. 26).

Trois cas peuvent se présenter : le bailleur a donné son accord, ou bien il l'a refusé mais le juge de paix a donné l'autorisation, ou bien encore aucun consentement n'a été donné. Les deux premiers cas sont réglés d'une manière identique.

1. Cas où le fermier a obtenu le consentement du propriétaire ou l'autorisation du juge.

a) Limites.

1. L'indemnité peut être supérieure aux frais réels. Pour certains travaux, l'utilité est plus grande que les frais exposés. En principe, c'est cette « valeur d'utilité » qui doit être indemnisée. Telle est la limite maxima.

2. In andere gevallen is de nuttigheidswaarde geringer dan de kosten. In dit geval komt het kostenbedrag in aanmerking. Dit is de grens voor het minimum.

b) Afschrijvingen.

Voor beide berekeningswijzen (1 en 2) dient op de bekomen som de afschrijvingskwotiënt toegepast.

Om elke betwisting te voorkomen werd het percentage bepaald op vier ten honderd per jaar.

2. Gevallen waar geen toestemming werd gegeven.

a) Begrenzing.

1. Het is de nuttigheidswaarde die in aanmerking komt.

2. Er is echter een absoluut maximum aan deze nuttigheidswaarde gesteld. De vergoeding mag nooit hoger lopen dan drie jaar huursom.

b) Welke pachtsom ?

Om elke twijfel weg te nemen en om de bestemmingsgerichtheid der werken te onderlijnen, wordt er uitdrukkelijk gezegd dat alleen de goederen gepacht van dezelfde eigenaar en deel uitmakend van dezelfde uitbating worden bedoeld, en diensvolgens de pachtsom die hierop slaat.

★★

§ 4. *Speciale regelen voor de beplantingen* (art. 28).

De fruitboomaanplantingen kosten veel geld. Bijzondere waarborgen moeten voorzien zowel in voordeel van de verpachter als van de pachters. Deze laatste dienen te ervaren dat het om een belangrijke aan gelegenheid gaat. De bijzondere voorzorgen geven dit te kennen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de beplantingen verricht ter vervanging van de bestaande en de nieuwe. Vooral deze laatste hebben belang.

Er wordt ook een onderscheid gemaakt naargelang de verpachter of de pachter het initiatief neemt.

1. *Beplantingen vanwege de verpachter.*

a) Nieuwe beplantingen.

Van de vrijheid van bebouwing zou niets overblijven, indien de verpachter vrijelijk beplantingen op het pachtgoed zou uitvoeren. Het komt bijna overbodig voor dat de tekst deze contractuele verplichting in herinnering brengt.

b) Vervangingsbeplantingen zijn wel toegelaten, doch niet alle.

De bosbomen langs de landerijen zijn gewoonlijk schadelijk voor de uitbating. De vervanging hiervan is niet voorzien.

2. Dans d'autres cas, la valeur d'utilité n'atteint pas le montant des frais. C'est alors le montant des frais qui doit être pris en considération. Telle est la limite minima.

b) Amortissement.

Dans l'un et l'autre mode de calcul (1 et 2), il y a lieu d'appliquer le taux d'amortissement à la somme obtenue.

Afin d'éviter toute contestation, celui-ci a été fixé à 4 % l'an.

2. Cas où aucune autorisation n'a été donnée.

a) Limites.

1. C'est la valeur d'utilité qui entre en ligne de compte.

2. Pour cette valeur d'utilité, il est cependant prévu un maximum absolu. L'indemnité ne pourra jamais dépasser trois années de fermage.

b) Montant du fermage.

Afin d'écarter toute équivoque et d'insister sur le fait que les travaux doivent être conformes à la destination du bien loué, il est dit expressément que seuls sont visés les biens appartenant au même propriétaire et faisant partie de la même exploitation; c'est le fermage afférent à ces biens dont il sera tenu compte.

★★

§ 4. *Règles particulières applicables aux plantations* (art. 28).

Les plantations d'arbres fruitiers sont fort onéreuses. Il convient de prévoir des garanties spéciales, tant en faveur des bailleurs que des fermiers. Ces derniers doivent se rendre compte de l'importance de la question. Les précautions prises par le législateur en sont la preuve.

Il est fait une distinction entre les plantations destinées à remplacer les arbres existants et les plantations nouvelles. Ce sont surtout ces dernières qui importent.

Une autre distinction est faite selon que c'est le bailleur ou le fermier qui prend l'initiative.

1. *Plantations faites par le bailleur.*

a) Plantations nouvelles.

La liberté d'exploitation serait réduite à néant si le bailleur était autorisé à faire à son gré des plantations sur le bien loué. Il paraît presque superflu de rappeler cette obligation contractuelle dans le texte.

b) Quant aux plantations de remplacement, elles sont autorisées, mais non pas toutes.

Les arbres forestiers plantés en bordure des terres de culture sont souvent dommageables pour l'exploitation. Le remplacement de ceux-ci n'est pas prévu.

De bosbomen in de weiden worden behouden; alhoewel ze evenmin nut vertonen.

De Commissieleden lieten zich van de landbouw-technische beschouwingen afdriven om de landelijke schoonheid van knotwilgen en populieren te vrijwaren.

Fruitbomen (laag en hoogstammige) mogen ook vervangen worden.

c) Er wordt in de tekst nog een algemene formule ingelast die de aanplanting toelaat (vervanging of nieuwe) indien de bomen noodzakelijk voorkomen voor de bewaring van het pachtgoed (beschutting tegen zeewind of westerbuien, strijd tegen erosiever-schijnselen).

2. Beplantingen vanwege de pachter.

a) Nieuwe beplantingen.

1. De onderneming kan zeer belangrijk zijn, en aan-leiding geven tot hoge vergoedingen. De eigenaar moet erin betrokken worden, en voorafgaandelijk schriftelijke toelating geven.

De mogelijkheid om langs de vrederechter de weige-ring van de verpachter te overkomen is hier niet eens te voorzien.

2. Uitzondering met voorzorgen.

Er is geen toelating nodig voor aanplanting van laagstammige fruitbomen.

Er zijn echter vele voorwaarden te vervullen :

1° Vooreerst moet deze fruitwinning gebruikelijk zijn in de streek waarin het pachtgoed gelegen is. Er is ervaring nodig en scholing. Alleen in de gewone winningsstreken is deze kennis gemakkelijker te ver-krijgen.

2° De fruitaanplanting moet landbouwtechnisch ver-antwoord zijn. De plaatselijke tuinbouwconsulent moet hierover een voorafgaandelijk gunstig advies verstrek-ken.

3° Er is een minimale grootte van 50 aren opgelegd. Dit is een rentabiliteitsvereiste.

4° De beplanting moet daarenboven aansluiten bij een bestaande aanplanting, om er één uitbatingsgeheel mee te vormen, of moet minstens aanleunen tegen een vaste toegangsweg.

Onder « vaste toegangsweg » wordt verstaan een openbare wegenis of een erfdiensbaarheid van over-gang. De wegenis die de pachter zelf trekken zou komt niet in aanmerking.

5° De werken moeten vóór de opzeggingsperiode geschieden.

Deze reeks van voorwaarden zijn bedoeld om de pachters af te houden van beplantingen die niet aan de

Quant aux arbres forestiers sur les prairies, ils peu-vent être remplacés, indépendamment de leur utilité.

A ce moment les commissaires abandonnant les con-sidérations de technique agricole, ont défendu les sau-les et les peupliers qui constituent un important élé-ment de la beauté de nos paysages.

Par ailleurs, le remplacement des arbres fruitiers (à haute ou à basse tige) est également permis.

c) De plus, le texte comprend une formule générale autorisant les plantations d'arbres (qu'il s'agisse de remplacements ou de plantations nouvelles) qui s'avé-reraient nécessaires à la conservation du bien loué (pour le protéger contre le vent du large ou contre les averses venant de l'ouest, pour combattre l'érosion).

2. Plantations faites par le fermier.

a) Plantations nouvelles.

1. Ces travaux peuvent être très importants et don-ner lieu à des indemnités considérables. Il faut que le propriétaire en soit avisé et qu'il donne préalablement son autorisation écrite.

Il n'y a même pas lieu de prévoir ici la faculté de recourir au juge de paix pour obtenir gain de cause contre le bailleur.

2. Exception assortie de garanties.

Aucune autorisation n'est requise pour les planta-tions d'arbres fruitiers à basse tige.

Toutefois, il y a de nombreuses conditions à remplir:

1° Il faut tout d'abord que ce genre d'exploitation fruitière soit courant dans la région où est situé le bien loué. Elle requiert une certaine expérience et une certaine formation. Ce n'est que dans les régions où elle est traditionnelle que ces connaissances pourront s'acquérir assez facilement.

2° Il faut que la plantation d'arbres fruitiers qui est envisagée se justifie au point de vue de la technique agricole. Il est nécessaire que le conseiller d'horticul-ture de la région ait donné préalablement un avis favo-rable.

3° Une étendue d'au moins 50 ares est imposée. C'est là une condition de rentabilité.

4° En outre, les plantations nouvelles doivent être attenantes à une plantation existante, de façon à for-mer avec elle une exploitation unique, ou, tout au moins, à un chemin d'accès permanent.

Par « chemin d'accès permanent » on entend une voie publique ou une servitude de passage. Les chemins que le preneur tracerait lui-même n'entrent pas en ligne de compte.

5° Les plantations doivent être faites avant qu'un congé valable n'ait été donné.

Toutes ces conditions ont pour but d'empêcher les preneurs de faire des plantations qui ne soient pas con-

minimale voorwaarden voor een succesvolle uitbating zouden voldoen. De bedrijfsnuttigheid wordt hier aldus vrij nauwkeurig omschreven.

3. Andere nieuwe beplantingen.

De eigenaar kan steeds zijn toestemming geven buiten de voormelde voorwaarden.

b) Beplantingen ter vervanging.

De pachter mag dode en gevelde bomen vervangen zonder toelating. Er wordt hier geen enkel onderscheid gemaakt tussen fruit- en bosbomen.

c) Beplantingen ter bewaring van het goed mogen eveneens door de pachter worden uitgevoerd.

3. Vergoeding wegens beplantingen.

De regeling is hier volkomen anders. Er wordt onderscheid gemaakt tussen toegelaten (of geadviseerde) beplantingen en diegene die het gemis aan toelating of aan het voldoen van de voorwaarden vertonen. Daarenboven is de maat der vergoeding verschillend naargelang de pachter al of niet vrijwillig het pachtgoed verlaten moet.

Het recht op vergoeding ontstaat bij het einde van de pacht.

a) Beplantingen met toelating of met vervulde voorwaarden.

De meerwaarde die uit deze beplanting voorkomt moet aan de pachter vergoed worden.

b) Niet toegelaten beplantingen.

De pachter heeft geen enkel recht op vergoeding, en kan tot schadevergoeding verplicht worden indien minderwaarde wordt vastgesteld. De schadevergoeding mag niet hoger zijn dan het bedrag van de vastgestelde minderwaarde.

Maat der vergoeding.

1. Wanneer 18 jaar na de beplanting verlopen zijn, is ze volledig afgeschreven en kan er geen recht op vergoeding ingeroepen worden.

Integendeel kan er een minderwaarde blijken, indien de 18 jaar worden overschreden en de beplanting niet tijdig werd gekapt of vervangen.

2. Indien de verpachter een einde stelt aan de pacht vóór de termijn van 18 jaar sinds de aanplanting, is er normaal een meerderwaarde aan het pachtgoed toegevoegd. Dit is niet altijd het geval. Het kan ook voorkomen dat de beplanting ziekelijk of slecht verzorgd is, en eerder schade heeft toegebracht.

3. Is het de pachter zelf die vóór het 18^e jaar sinds de beplanting aanving, het pachtgoed verlaat, dan zal hij slechts een forfaitair maximum aan vergoeding

formes aux données minima d'une exploitation rationnelle. Ce texte définit d'une manière assez précise les conditions de viabilité de l'exploitation.

3. Autres plantations nouvelles.

Le propriétaire peut toujours consentir à ce que le preneur fasse des plantations ne répondant pas aux dites conditions.

b) Plantations de remplacement.

Le preneur peut, sans autorisation, remplacer les arbres morts ou abattus. Aucune distinction n'est faite entre les arbres fruitiers et les arbres forestiers.

c) De même le preneur peut faire les plantations nécessaires à la conservation du bien.

3. Indemnité relative aux plantations.

Les règles prévues dans ce domaine sont tout à fait différentes. On fait une distinction entre les plantations autorisées, ou pour lesquelles le conseiller d'horticulture a émis un avis favorable, et celles qui ont été effectuées sans le consentement du bailleur ou qui ne répondent pas aux conditions prescrites. De plus, le montant de l'indemnité diffère selon que le preneur quitte librement ou non le bien loué.

Le droit à l'indemnité s'ouvre à l'expiration du bail.

a) Plantations autorisées par le bailleur ou conformes aux conditions prescrites.

Le bailleur doit payer au preneur une indemnité égale à la plus-value causée au bien.

b) Plantations non autorisées.

Le preneur n'a droit à aucune indemnité et peut même être contraint de payer des dommages-intérêts si l'on constate que le bien a subi une moins-value. Le montant des dommages-intérêts ne peut dépasser celui de la moins-value constatée.

Montant de l'indemnité.

1. Lorsque dix-huit ans se sont écoulés depuis que les plantations ont été faites, celles-ci sont complètement amorties et le preneur ne peut exiger le paiement d'aucune indemnité.

Si plus de dix-huit ans se sont écoulés sans que les plantations aient été coupées ni remplacées à temps, il pourrait même en résulter une moins-value.

2. Lorsque le bailleur met fin au bail avant que dix-huit ans ne se soient écoulés depuis les plantations, le bien loué a normalement acquis une plus-value. Mais ce n'est pas toujours le cas, car il arrive que les plantations soient malades ou mal entretenues et, par conséquent, qu'elles soient plutôt nuisibles au bien.

3. Lorsque, de sa propre initiative, le preneur quitte le bien loué avant l'expiration de la dix-huitième année qui suit l'époque des plantations, il ne peut prétendre

mogen vragen. Dit maximum beloopt de tegenwaarde van 5 jaar pachtsom. Het bedrag zal minder belopen, indien de vastgestelde meerwaarde geringer is, en kan omslaan in een schadevergoeding indien er minderwaarde blijken mocht.

4. Ingeval de beplanting niet werd toegelaten of de voorwaarden niet vervuld, kan de pachter nooit vergoeding vragen. Hij loopt het risico schadevergoeding te moeten betalen in de maat der bevonden minderwaarde.

**

§ 5. Andere verplichtingen van de pachter (art. 29).

Artikels 1767 en 1766 regelen deze materie. Artikel 1766 werd volledig overgenomen (met uitzondering van een verwijzing).

De vruchtberging, zoals ze in artikel 1767 is beschreven, is volkomen in strijd met de huidige landbouwmethodes. De oogsten worden veelal staande op het veld of onmiddellijk na het dorsen of ruimen verkocht. Het leek niet nuttig deze wijziging in de tekst te behouden, omdat artikel 24 uitdrukkelijk stelt dat de pachter de vrije beschikking over de produkten van de hoeve heeft wat ook slaat op het bergen ervan.

**

Nabeschouwingen over Hoofdstuk V.

België kent terzake de meest uitvoerige regeling, zowel over de vrijheid van bebouwing als over het uitvoeren van werken en beplantingen. Duitsland past de algemene beginselen van zaakwaarneming toe. Frankrijk kent partiële regelingen, evenals Nederland.

HOOFDSTUK VI.

Pachtoverdracht en onderpacht (art. 30 tot en met 37).

Reeds in 1951 werd het verbod van pachtoverdracht en onderpacht, zonder voorafgaandelijke toelating vanwege de verpachter ingevoerd. Naarmate de pacht een vaster karakter verkrijgt is de persoonlijkheid van de pachter van groter gewicht.

De langere duur van de pacht, versterkt door het strenger maken van de opzeggingsredenen, brengt het gevaar mede van stabilisatie van «oudere» pachters. Om aan dit euvel te ontsnappen, wordt een gemakkelijker overdracht van vader op zoon ingericht. Dit is een der bijzonderste wijzigingen voorgesteld door de indieners van het wetsvoorstel. Meteen wil men aan de jonge pachtopvolger bedrijfsveiligheid verschaffen. Deze bedrijfsveiligheid is des te meer nodig, omdat de jonge landbouwer uiteraard het bedrijf zal willen aanpassen aan de moderne tijdseisen en exploitatievormen, en investeringen zal verrichten. Anderzijds moeten aan de verpachter de nodige waarborgen verstrekt worden.

qu'à une indemnité forfaitaire. Celle-ci est égale au montant des fermages payés au cours des cinq dernières années. L'indemnité sera moins élevée si la plus-value constatée est inférieure au maximum, et le preneur pourra même être contraint de payer des dommages-intérêts en cas de moins-value.

4. Lorsque le bailleur n'a pas autorisé les plantations ou que les conditions prescrites n'ont pas été remplies, le preneur n'a droit à aucune indemnité. Il risque de devoir payer des dommages-intérêts dans la mesure où l'on constaterait une moins-value.

**

§ 5. Autres obligations du preneur (article 29).

Les articles 1766 et 1767 du Code civil règlent la matière. L'article 1766 est reproduit intégralement dans le texte proposé (à l'exception d'un renvoi).

L'engrangement prescrit à l'article 1767, est absolument contraire aux méthodes agricoles actuelles. Le plus souvent, les moissons sont vendues sur pied ou immédiatement après avoir été battues ou enlevées. On n'a pas jugé utile de maintenir la modification proposée, car l'article 24 prévoit expressément que le fermier a la libre disposition des produits de la ferme, ce qui vise aussi l'engrangement.

**

Considérations finales sur le Chapitre V.

C'est en Belgique, que la question est réglée de la manière la plus détaillée, aussi bien quant à la liberté de culture qu'en ce qui concerne les travaux et plantations. En Allemagne, on applique les principes généraux de la gestion d'affaires. La France et les Pays-Bas n'ont que des régimes fragmentaires.

CHAPITRE VI.

De la cession du bail et de la sous-location (art. 30 à 37).

Dès 1951, le législateur décidait d'interdire la cession de bail et la sous-location, sans autorisation préalable du bailleur. La personnalité du preneur acquiert une importance de plus en plus grande à mesure que la permanence du contrat de bail s'affermir.

La durée prolongée du bail et les restrictions apportées au régime du congé, risquent de provoquer la « stabilisation » des preneurs âgés. Pour éviter cet inconvénient, le texte proposé facilite la cession du bail de père en fils. C'est une des modifications essentielles préconisées par les auteurs de la proposition de loi qui, en même temps, entendent assurer la sécurité d'exploitation aux jeunes cessionnaires. Cette garantie est d'autant plus nécessaire que ceux-ci seront naturellement désireux de s'adapter aux exigences de notre époque et aux nouvelles formes d'exploitation, et qu'ils opéreront donc des investissements. Par ailleurs, des garanties suffisantes doivent être fournies au bailleur.

§ 1. *Rechtsfiguren.*A. *Onderpacht.*

Onderpacht veronderstelt dat de oorspronkelijke pachter (hoofdpachter) het geheel of een gedeelte van het pachtgoed in huur geeft aan een andere (de onderpachter) aan voorwaarden door de hoofdpachter bepaald. De hoofdpachter blijft echter verbonden ten opzichte van de verpachter. De verpachter die een onderpacht vaststelt zonder dat hij toestemming hier toe gaf — uitzondering gemaakt voor het geval voorzien bij artikel 31 —, mag de pachtovereenkomst verbreken en schadevergoeding lastens de hoofdpachter eisen. Deze kwam immers aan zijn verplichtingen tekort om het goed te bewerken (zie art. 29).

Volgens de thans geldende bepalingen kan de verpachter daarenboven hierin een opzeggingsreden vinden; de redenen van opzegging zijn exemplatief opgegeven en de rechtsspraak had dit motief geredelijk aanvaard.

Gezien de voorliggende tekst de opzeggingsredenen limitatief heeft bepaald, kan er alleen nog pachtverbreking worden gevorderd.

Toepassing.

Om elke twijfel weg te nemen bevestigt art. 32 dat de duur van de onderpacht bepaald is door de hoofdpacht zelf en er het lot van volgt. De hoofdpachter moet de onderpachter op de hoogte brengen van het gevolg dat aan de opzegging wordt gegeven, op straf van schadevergoeding (art. 33).

B. *De overdracht van pacht.*

Hier gaat het om een overdracht van schuldvordering. Een schuldvordering overzetten is mogelijk zonder medewerking van de schuldenaar. De inhoud van de schuldvordering bestaat bij de pachtoverdracht in de « rechten » van de pachter. De pachter draagt zijn rechten over aan een andere pachter.

De verpachter kent alleen de oorspronkelijke overeenkomst en de rechten die hieruit voor hem voortvloeien. De rechten van de verpachter maken de verbintenissen van de pachter uit. Zonder medewerking van de verpachter kan de pachter zijn verbintenissen niet overdragen, en blijft hij tegenover de verpachter aansprakelijk.

Artikel 1717, alinea 5 laat zowel onderpacht en pachtoverdracht toe in voordeel van de afstammelingen van de pachter zonder toestemming van de verpachter.

Artikelen 31 en 34 van de voorliggende tekst bevestigen deze uitzondering en breiden ze nog uit tot de aangenomen kinderen van de pachter, en tot de afstammelingen (en aangenomen kinderen) van de echtgenoot van de pachter.

Het gehele pachtgoed moet hierin betrokken worden.

§ 1^{er}. *Structures juridiques.*A. *La sous-location.*

La sous-location suppose que le preneur initial (le preneur principal) donne tout ou partie du bien loué à bail à un tiers (le sous-preneur), aux conditions fixées par le bailleur principal. Toutefois, le preneur principal reste tenu vis-à-vis de son bailleur. Le bailleur qui constate qu'une sous-location a été conclue sans son consentement — exception faite du cas visé à l'article 31 —, peut faire résilier le bail et demander des dommages-intérêts à charge du preneur principal. Celui-ci, en effet, ne s'est pas acquitté de l'obligation qu'il avait de cultiver le bien en bon père de famille (voir l'article 29).

En outre, d'après la législation actuelle, cette initiative du preneur peut constituer pour le bailleur un motif de congé; l'énumération des motifs de congé est purement exemplative et la jurisprudence a donc admis aisément que la sous-location conclue sans autorisation constitue un motif valable.

Comme le texte qui vous est soumis contient une énumération limitative des motifs de congé, on ne pourra plus demander que la résiliation du bail.

Application.

Afin d'écarter le moindre doute l'article 32 confirme que la durée de la sous-location est fonction de celle du bail principal, dont elle suivra le sort. Le preneur doit, à peine de dommages-intérêts, informer le sous-locataire de la suite qui a été donnée au congé (article 33).

B. *La cession du bail.*

Il s'agit d'un transport de créance. Il est possible de céder une créance sans intervention du débiteur. En cas de cession du bail, la créance cédée consiste dans les « droits » du preneur. Le preneur transmet ses droits à un autre preneur.

Le bailleur ne connaît que la convention initiale et les droits qui en découlent pour lui. Aux droits du bailleur correspondent les obligations du preneur. Sans le concours du bailleur, le preneur ne peut céder ses obligations et il reste tenu vis-à-vis du bailleur.

Le 5^e alinéa de l'article 1717 permet aussi bien la sous-location que la cession du bail en faveur des descendants du preneur, sans l'autorisation du bailleur.

Les articles 31 et 34 du texte proposé confirment cette dérogation, tout en l'étendant aux enfants adoptifs du preneur ainsi qu'aux descendants et enfants adoptifs de son conjoint.

L'opération doit viser la totalité du bien loué.

C. Nieuwe rechtsfiguur : bevoorrechte pachtoverdracht.

Artikel 34 bepaalt dat de pachter, zelfs zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht geheel mag overdragen aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot. Zonder dat de overdrager van zijn verplichtingen is ontslagen, treedt de overnemer in alle rechten en verplichtingen van de overdrager die uit de pacht voortvloeien.

Artikel 35 gaat nog verder : op voorwaarde dat van de pachtoverdracht kennis is gegeven binnen drie maanden na de ingenottreding van de overnemer, ontstaat van rechtswege pachtvernieuwing.

§ 2. Regeling van de bevoorrechte pachtoverdracht.

A. Voornaamste aanpassingen.

1. Er is meer dan de voortzetting van de oorspronkelijke pachtovereenkomst. De nieuwe pachter krijgt een nieuwe pacht (artikel 35, laatste zin).

2. De vervangen pachter blijft medeverantwoordelijk voor de verbintenissen voorafgaande aan de kennisgeving van de pachtoverdracht, solidair met de nieuwe pachter (art. 34 en 35, laatste zin).

B. Wie kan de bevoorrechte pachtoverdracht inroepen ?

Dit voordeel is beperkt tot de afstammelingen van de pachter of van dezes echtgenoot. De aangenomen kinderen van beide echtgenoten worden gelijkgesteld met afstammelingen.

Het woord afstamming is in de beperkte zin — in de eerste graad — te verstaan. Alle rechtstreekse afstammelingen, andere dan de kinderen, zijn uitgesloten.

C. Rechtspleging.

1. Mededeling aan de verpachter.

a) De oorspronkelijke pachter moet deze mededeling verrichten.

b) Vormen. — De mededeling geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan de verpachter gericht (zie art. 57).

c) Termijn. De mededeling moet geschieden binnen de drie maand na de ingenottreding van de nieuwe pachter.

Dit brengt mede dat de nieuwe pachter reeds in feite de uitbating voor eigen rekening voeren moet. Het voornemen uiten is onvoldoende.

Deze termijn is een vervaltermijn.

d) De inhoud van de overeenkomst tussen oude en nieuwe pachter moet niet bekendgemaakt worden, doch alleen de identificatie van de overnemer en de dag der ingenottreding.

C. Nouvelle structure juridique : cession privilégiée du bail.

L'article 34 autorise la cession, même sans autorisation du bailleur, de la totalité du bail par le preneur à ses descendants, enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint. Sans que le cédant soit dégagé de ses obligations, le cessionnaire lui est subrogé quant aux droits et obligations dérivant du bail.

L'article 35 fait un pas de plus : à condition que la cession soit notifiée dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, le bail est renouvelé de plein droit.

§ 2. Régime de la cession privilégiée du bail.

A. Principales modifications.

1. La cession légale du bail n'entraîne pas seulement la continuation du bail initial, puisque le nouveau preneur bénéficie d'un nouveau bail (article 35, dernière phrase).

2. Le preneur cédant reste tenu solidairement avec le nouveau preneur des obligations nées avant la notification de la cession du bail (articles 34 et 35, dernière phrase).

B. Qui peut demander la cession privilégiée du bail ?

Ce droit n'appartient qu'aux descendants du preneur ou de son conjoint. Les enfants adoptifs de chacun des époux sont assimilés aux descendants.

Le mot « descendants » est à prendre au sens restreint, c'est-à-dire qu'il ne s'applique qu'aux descendants au premier degré. Sont exclus tous les descendants en ligne directe autres que les enfants.

C. Procédure.

1. Notification au bailleur.

a) C'est le preneur originaire qui doit faire cette notification.

b) Formes : La notification a lieu par exploit d'huisier ou par lettre recommandée à la poste adressée au bailleur (voir article 57).

c) Délai : La notification doit se faire dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire.

Il faut donc qu'en fait, le cessionnaire exploite déjà le bien pour son propre compte. Il ne suffit pas qu'il en exprime l'intention.

Ce délai est prévu à peine de déchéance.

d) La teneur de la convention intervenue entre le preneur cédant et le cessionnaire ne doit pas être communiquée au bailleur; il est seulement requis de lui faire connaître l'identité du cessionnaire et la date d'entrée en jouissance.

2. Verzet van de verpachter.

a) Het dient ingeleid binnen de drie maand na ontvangst van de mededeling over de wettelijke pacht-overdracht.

Deze termijn is een vervaltermijn.

b) De inleiding geschiedt voor de vrederechter. De bevoegdheid en de rechtsplegingsregelen zijn dezelfde als voor alle pachtbetwistingen.

c) Oude en nieuwe pachter dienen gedaagd.

D. Redenen van verzet (art. 37) en bewijslast.

1. Deze redenen zijn beperkenderwijze opgesomd. (Zie inleidende zin van art. 37).

Eerste reden.

Er was reeds vóór de mededeling van de pachtoverdracht een geldige opzegging aan de pachter betekend (art. 37, 1°).

Dit brengt mede dat vooreerst het geding over de opzegging dient uitgeput vooraleer over de redenen van verzet kan geoordeeld worden.

Tweede reden.

De verpachter roept eigen gebruik in. Zoals voor de opzegging is het eigen gebruik beperkt tot de dichtste familieleden van de verpachter (art. 37, 2°).

De termijn van 5 jaar biedt voldoende vooruitzicht, en is gesteld in het voordeel van de verpachter, die wellicht zou kunnen verrast worden door de wettelijke pachtoverdracht.

Derde reden.

Zware beledigingen (art. 37, 3° en cf. art. 7, 7° over de opzeggingsredenen).

Vierde reden.

Veroordeling van de overnemer (art. 37, 4°, en cf. art. 7, 8°).

Vijfde reden.

Beroepsonbekwaamheid van de overnemer (art. 37, 5°) en gemis aan materiële middelen.

De persoonlijkheid van de pachter heeft meer belang dan voorheen. De economische omstandigheden vereisen een goede voorbereiding van de overnemer. Het pachtcontract veronderstelt een persoonlijke verhouding tussen verpachter en pachter (zie inleiding over de pachtoverdracht).

1. Wat dient verstaan onder beroepsonbekwaamheid ?

2. Opposition du bailleur.

a) Elle doit être formée dans les trois mois de la réception de la notification de la cession légale du bail.

Ce délai est prévu à peine de déchéance.

b) L'affaire est portée devant le juge de paix. Les règles de compétence et de procédure à suivre sont les mêmes que pour toute contestation relative au bail à ferme.

c) Le bailleur doit citer l'ancien et le nouveau preneur.

D. Motifs d'opposition (art. 37) et fardeau de la preuve.

1. La liste en est limitative (voir la phrase initiale de l'article 37).

Premier motif.

Un congé valable a été donné au preneur avant toute notification de la cession du bail (art. 37, 1°).

Par conséquent, le juge doit vider la contestation relative au congé avant de connaître des motifs de l'opposition.

Deuxième motif.

Le bailleur exprime l'intention d'exploiter lui-même le bien. Comme pour le congé, seuls les plus proches parents du bailleur peuvent se prévaloir de ce droit (art. 37, 2°).

Le délai de cinq ans offre une marge suffisante; il est prévu en faveur du bailleur, afin d'éviter qu'il ne soit pris au dépourvu par une cession légale du bail.

Troisième motif.

Injures graves (art. 37, 3° — Voir aussi l'article 7, 7°, sur les motifs de congé).

Quatrième motif.

Condamnation du cessionnaire (art. 37, 4° et cf. l'art. 7, 8°).

Cinquième motif.

Incapacité professionnelle du cessionnaire ou manque de moyens matériels (art. 37, 5°).

La personnalité du preneur acquiert une importance plus grande qu'auparavant. Les conditions économiques actuelles exigent qu'il soit bien préparé à sa tâche. Le contrat de bail suppose des contacts personnels entre le bailleur et le preneur (voir le début de l'exposé sur la cession du bail).

1. Que faut-il entendre par incapacité professionnelle ?

Dit motief wordt eveneens ingeroepen tegen handels-huurverlenging.

a) De lichamelijke toestand van de overnemer kan wijzen op onbekwaamheid om het bedrijf te leiden. De ziekelijke toestand moet dermate erg zijn dat het normaal rendement van het bedrijf in het gedrang komt.

b) Ook de geestelijke onbekwaamheid kan ingeroepen worden; zo de overnemer aan geestesstoornissen lijdt, zal de vrederechter dit motief geredelijk aanvaarden.

c) Het gemis aan technische voorbereiding tot het beroep. Dit is niet zozeer een vereiste van diploma's, dan wel het overwippen zonder voorafgaande opleiding naar een landbouwexploitatie, duidelijk gemis aan ervaring en aan kennis van landbouwtechnieken.

2. Wat dient verstaan onder gemis aan materiële middelen ?

De bevoorrechte pachtafstand wordt begunstigd met een nieuwe pacht om vernieuwing en investering te bevorderen.

Indien nu de nieuwe pachter in slechtere materiële en financiële omstandigheden verkeert dan de vorige pachter wordt dit doel niet bereikt.

Het landbouwinvesteringsfonds staat kredieten toe om de overgang en modernisatie te bevorderen. Indien de nieuwe pachter niet kredietwaardig geacht wordt, zal hieruit reeds een gemis aan materiële middelen blijken.

3. Bewijslast.

De verpachter moet de ingeroepen redenen van verzet bewijzen.

Dit bewijs mag met alle rechtsmiddelen geleverd worden, getuigenis en vermoeden inbegrepen.

E. Grondvoorwaarden van de bevoorrechte pachtafstand.

1. De overnemer moet de vereiste familieverbanden bezitten.

2. De overneming moet « geheel » het pachtgoed betreffen. Gedeeltelijke afstand is niet aanvaardbaar.

Een amendement ertoe strekkende aan de pachter pachtoverdracht voor een gedeelte van het pachtgoed toe te laten werd niet aangenomen. Hetzelfde geldt voor het verzet tegen de pachtvernieuwing om reden van eigen exploitatie van een deel van het pachtgoed. Verpachter en pachter dienen terzake op de zelfde voet gesteld te worden.

De gedeeltelijke overdracht zou de verbrokkeling van de landbouwbedrijven in de hand werken. Indien nu het pachtgoed te groot wordt bevonden, kunnen ver-

Le motif peut également être invoqué contre le renouvellement du bail commercial.

a) Il peut arriver que l'état de santé du cessionnaire le rende incapable de diriger l'exploitation. Il faut que cet état de santé soit de nature à compromettre le rendement normal de l'exploitation.

b) L'incapacité mentale du cessionnaire peut également être invoquée; s'il souffre de troubles mentaux, le juge admettra assez facilement que ceux-ci constituent un motif d'opposition valable.

c) Le manque de formation professionnelle. Il s'agit moins d'une question de diplômes que d'empêcher le passage à une activité agricole, sans aucune préparation, de personnes qui manquent totalement d'expérience et de connaissance dans le domaine de la technique agricole.

2. Que faut-il entendre par « manque de moyens matériels » ?

En cas de cession privilégiée du bail, le cessionnaire bénéficie d'un nouveau bail, afin de favoriser la modernisation des exploitations et les investissements agricoles.

Or, ce but n'est pas atteint lorsque la situation matérielle et financière du nouveau preneur est moins favorable que celle de l'ancien.

Le Fonds d'investissement agricole accorde des crédits pour encourager la reconversion et la modernisation des exploitations. Le simple fait que le nouveau preneur n'est pas jugé digne de recevoir un crédit montre déjà qu'il manque de moyens matériels.

3. Le fardeau de la preuve.

C'est au bailleur qu'il appartient de prouver le bien-fondé des motifs d'opposition qu'il invoque.

Cette preuve peut être fournie par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

E. Conditions essentielles de la cession privilégiée du bail.

1. Le preneur et le cessionnaire doivent être unis par les liens de parenté requis.

2. La cession doit porter sur la « totalité » du bien. La cession partielle n'est pas admise.

Un amendement tendant à permettre au preneur de céder le bail pour une partie du bien loué, n'a pas été adopté. L'opposition faite par le bailleur au renouvellement du bail pour le motif qu'il a l'intention d'exploiter personnellement une partie du bien loué, n'a pas été admise davantage. A cet égard, le bailleur et le preneur doivent être placés sur le même pied.

Une cession partielle aurait pour effet de favoriser le morcellement des exploitations agricoles. S'ils jugent que le bien loué est trop étendu, le bailleur et le pre-

pachter en pachter desgevallend bij minnelijk akkoord de splitsing bewerken.

F. Gevolgen van de bevoorrechte pachtoverdracht.

1. Een nieuwe pacht ontstaat ten gunste van de overnemer.

a) Betekenis.

Niet alleen een eerste ingebruiknemingsperiode komt hierbij tot stand, maar ook de opvolgende wettelijke verlengingsperiode en de onbepaalde pachtperiode.

Ten overstaan van deze drie pachtperiodes, gelden dezelfde regelen van opzegging, uittredingsvergoedingen, ..., als in dit voorstel van wet voorzien voor de pacht in het algemeen.

De tekst zegt immers uitdrukkelijk dat alle andere voorwaarden van de pacht worden gehandhaafd (art. 35).

b) Aanvang van de nieuwe pachtperiode.

De nieuwe termijn vindt ingang op de vervaldag van de pacht volgende op de betekening van de bevoorrechte pachtoverdracht.

Het leek moeilijk, gezien er vele ongeschreven pachten bestaan, een bepaalbare aanvangsdatum te vinden.

De overlater moet de dag der ingenottreding van de nieuwe pachter bekend maken in de mededeling die hij aan de verpachter moet richten. Hier is ook de aanvangsdatum aangewezen.

2. In de plaatsstelling van de nieuwe pachter (art. 34).

Zoals reeds gezegd neemt de nieuwe pachter alle rechten en ook alle verplichtingen van de overlatende pachter over.

Eerst had men er aan gedacht het opmaken van plaatsbeschrijving op te leggen alsook een afrekening tussen pachter en overlatende pachter. Dit voorstel hield vele praktische moeilijkheden in. Het leek beter de overlatende pachter medeverantwoordelijk te houden.

De verantwoordelijkheid van de overlatende pachter wordt als een hoofdelijke aansprakelijkheid bepaald.

In geval van bevoorrechte pachtoverdracht blijft de overdrager enkel gehouden tot de verplichtingen die vóór de kennisgeving zijn ontstaan.

De regelingen die tussen oude en nieuwe pachter onderling werden vastgesteld, hebben voor de verpachter geen belang. Deze overeenkomst moet niet eens aan de verpachter bekendgemaakt worden (zie hoger).

neur peuvent éventuellement décider de commun accord d'opérer une division.

F. Effets de la cession privilégiée du bail.

1. Un nouveau bail naît en faveur du cessionnaire.

a) Portée.

Il en résulte non seulement qu'une nouvelle période de première occupation prend cours, mais qu'elle est suivie successivement de la période de prorogation légale et de la période indéterminée.

Les règles prévues par le texte proposé en matière de congé, d'indemnités de sorties, ..., pour le bail en général, sont applicables à ces trois périodes.

En effet, le texte dit expressément que toutes les autres conditions du bail sont maintenues (art. 35).

b) Point de départ de la nouvelle période de première occupation.

Elle prend cours à l'échéance qui suit la notification de la cession privilégiée du bail.

De nombreux contrats étant conclus sans écrit, il a paru difficile de prévoir une date initiale précise.

Le cédant est tenu de faire connaître au bailleur, dans la notification qu'il doit lui adresser, la date d'entrée en jouissance du cessionnaire. Il s'agit de la date à laquelle la période prend cours.

2. Subrogation du nouveau preneur (art. 34).

Comme il a été dit plus haut, le nouveau preneur acquiert tous les droits du preneur cédant, mais il assume aussi toutes les obligations de celui-ci.

On avait d'abord songé à obliger le bailleur et le preneur cédant à établir un état des lieux et un compte de sortie. Cependant, c'eût été une source de nombreuses difficultés d'ordre pratique. Aussi a-t-il paru préférable de tenir le preneur cédant pour co-responsable à l'égard du bailleur.

La responsabilité du preneur cédant est définie comme étant celle du débiteur solidaire.

En cas de cession, privilégiée la responsabilité du cédant est limitée aux obligations nées avant la notification.

Les arrangements pris entre l'ancien et le nouveau preneur n'intéressent aucunement le bailleur. Ils ne doivent même pas être portés à sa connaissance (voir plus haut).

G. Statuut van de nieuwe pachter, ingeval van aanvaarding van het verzet. Hiertoe dient verwezen naar de gewone pachtoverdracht. De rechten van de oude pachter worden op de nieuwe overgedragen.

Nota Bene.

1. Teeltcontracten.

In bepaalde gedeelten van het land komen contracten voor tussen pachters en fabrikanten (vb. van vlas of pharmaceutische produkten) waarbij deze derden de oogst voorafgaandelijk geheel of gedeeltelijk afnemen.

Uiteraard zijn dit geen pachtcontracten maar verkopen van oogst. Sommige overeenkomsten kunnen echter modaliteiten bevatten, die grensgevallen uitmaken (met levering van zaaigoed, meststoffen en bepaalde bewerkingen) en zouden aldus als afstand van pacht of als onderpacht geïnterpreteerd kunnen worden.

Deze teeltcontracten mogen maximum voor één jaar worden afgesloten.

Om elke twijfel de vermijden weze hier gezegd dat deze teeltcontracten nooit kunnen aanleiding geven tot pachtrechten of vóórkoop.

2. Ruilhuur.

De pachters kunnen, zoals in bepaalde streken van het land de gewoonte voorkomt, onderling percelen uitwisselen voor de uitbating. Deze ruil kan voor de verpachter geen gevolgen teweerbrengen, en staat buiten de pachtovereenkomst. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd in artikel 30 in fine.

HOOFDSTUK VII.

De gevolgen van het overlijden van de pachter (art. 38 tot en met 44).

Inleiding.

Het overlijden van de pachter is oorzaak van allerlei moeilijkheden op juridisch plan. Het brengt ook de continuïteit van de uitbating (art. 38) in gevaar.

Zoals reeds herhaaldelijk aangetoond is de persoonlijkheid van de pachter van steeds groter gewicht. Het is billijk dat de verpachter mag tussenkomen, desnoods opzegging geven (art. 39).

Anderzijds worden de familiale belangen van de pachter door dezes overlijden fel getroffen.

Zijn erfgenamen mogen opzegging (één jaar) geven of de pacht beëindigen in gemeen overleg met de verpachter (zie art. 14). Artikel 40 geeft hen daarenboven het recht pachtverzaking te verrichten, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Traditiegetrouw zal de overlevende echtgenoot of een der kinderen de uitbating overnemen. Indien geen enkele dezer veronderstellingen zich voordoet wordt de uitbating in onverdeeldheid voortgezet (art. 44).

G. Situation du cessionnaire lorsque l'opposition est validée. Il convient de faire appel aux principes de la cession ordinaire. Les droits de l'ancien preneur passent au nouveau.

Nota Bene.

1. Contrats de culture.

Dans certaines régions du pays, des preneurs concluent avec des fabricants (par exemple, de produits liniers ou de produits pharmaceutiques) des contrats en vertu desquels ces tiers achètent tout ou partie de la récolte sur pied.

En réalité, ces contrats ne sont pas des baux, mais des ventes de récolte. Toutefois, dans les cas limites, certaines de ces conventions peuvent être assorties de modalités (relatives à la livraison de semences ou d'engrais ou à l'exécution de travaux aratoires déterminés) de sorte qu'elles pourraient être considérées comme des cessions de bail ou des sous-locations.

La durée de ces contrats de culture ne peut dépasser un an.

Afin d'éviter tout malentendu, il convient de souligner que ces contrats de culture ne créeront jamais aucun des droits qui découlent d'un bail à ferme, pas plus qu'un droit de préemption.

Echange de cultures.

Ainsi qu'il est d'usage dans certaines régions du pays, les preneurs peuvent procéder entre eux à des échanges de parcelles en vue de leur exploitation. Ces échanges ne peuvent avoir aucune conséquence à l'égard du bailleur et n'affectent en rien le bail. L'article 30 in fine le confirme expressément.

CHAPITRE VII.

Des conséquences du décès du preneur (art. 38 à 44).

Introduction.

Le décès du preneur donne lieu à toutes sortes de difficultés sur le plan juridique. De plus, il compromet la continuité de l'exploitation (art. 38).

Comme on l'a déjà souligné à plusieurs reprises, la personnalité du preneur acquiert une importance de plus en plus grande. Il est juste qu'en cas de décès du preneur, le bailleur puisse intervenir et même, s'il échet, donner congé (art. 39).

D'autre part, le décès du preneur cause un dommage considérable aux intérêts de sa famille.

Ses héritiers peuvent donner congé au bailleur (moyennant préavis d'un an) ou mettre fin au bail de commun accord avec celui-ci (voir l'article 14). En outre, l'article 40 leur reconnaît le droit de renoncer au bail à certaines conditions. Pour continuer la tradition familiale, le conjoint survivant du de cujus ou l'un de ses enfants poursuivront l'exploitation. Si aucune de ces éventualités ne se présente, l'exploitation sera continuée en commun (art. 44).

§ 1. *Opzegging door de verpachter.*

1. Het pachtcontract is « *intuitu personae* » afgesloten. Het overlijden van een der contractanten zou hieraan een einde stellen. Een landbouwuithating kan uiteraard niet onderbroken worden zonder zware schade te lijden. Daarom voorziet artikel 38 de automatische voortzetting door de erfgenamen en rechthebbenden (o.a. legatarissen) van pachter en verpachter.

2. De verpachter kan zich voorzien tegen verrassende opvolgingen van de overleden pachter.

Hij moet zich hiertoe een recht tot opzegging voorbehouden in de pachtovereenkomst zelf (art. 39).

3. Van verrassing is geen spraak indien de overlevende echtgenoot en (of) de kinderen (afstammelingen van eerste graad en aangenomen kinderen) van de pachter het bedrijf voortzetten.

4. Indien de verpachter zich het recht tot opzegging heeft voorbehouden, moet hij zijn besluit tot opzegging tijdig bekend maken. De periode van onzekerheid mag maximum één jaar duren te rekenen vanaf de overlijdensdag van de pachter.

a) Betekent hij opzegging dan zal deze ingaan twee volle jaren na de kennisgeving (desgevallend verlengd tot de vervaldag van de pacht of bij gebreke aan bekende vervaldag naar plaatselijk gebruik — zie artikel 58).

b) Betekent hij geen opzegging of was dit opzeggingsrecht niet voorbehouden, dan zal de pacht voortgezet worden volgens het statuut dat deze zou hebben gehad ware het overlijden van de pachter niet voorgekomen (art. 44).

§ 2. *Verzaking door de erfgerechtigden van de pachter.*

De verzaking geschiedt zuiver en eenvoudig d.w.z. er is niemand aangewezen die de pacht zal overnemen. Het goed wordt ter beschikking gesteld van de verpachter. (Art. 1742, alinea 2 en 3 voorziet deze hypothese ook).

1. *Vorm van de verzaking.*

Dezelfde vormen zijn voorzien als voor een opzegging.

2. *Vervaltermijn.*

Deze is bepaald op één jaar aanvang nemend met de overlijdensdag van de pachter.

3. *Verkorte opzeggingstijd.*

Drie maand na de opzegging moet de pachter het goed verlaten (desgevallend verlengd, zie artikel 58).

4. Bij gebreke aan tijdig besluit tot verzaking, gaat de pacht verder. Er dient alsdan een opzegging van één jaar gegeven (zie art. 14) wil de pachter de pacht beëindigen.

§ 1^{er}. — *Congé donné par le bailleur.*

1. Le bail à ferme est conclu « *intuitu personae* ». Le décès d'un des contractants devrait y mettre fin. Or, il est clair que toute interruption est gravement préjudiciable à l'exploitation. C'est pourquoi l'article 38 prévoit que le bail continue automatiquement au profit des héritiers et ayants droit (et notamment des légataires) du preneur et du bailleur.

2. Le bailleur peut se prémunir contre toute surprise dans la transmission du bail après le décès du preneur.

Pour cela, il suffit qu'il se réserve dans le bail même la faculté de donner congé (art. 39).

3. Il n'est pas question de surprise quand le conjoint survivant et (ou) les descendants au premier degré et enfants adoptifs du preneur continuent l'exploitation du bien.

4. Si le bailleur s'est réservé le droit de donner congé, sa décision de mettre fin au bail doit être notifiée à temps aux intéressés. Ceux-ci ne peuvent être laissés dans l'incertitude que pendant un an au plus à compter du décès du preneur.

a) Le congé donné par le bailleur ne produira ses effets qu'à l'expiration des deux ans qui suivent la notification (ce délai sera éventuellement prorogé jusqu'à la date fixée pour la sortie, par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux — voir art. 58).

b) Si le bailleur ne donne pas congé ou ne s'est pas réservé ce droit dans le bail, le bail se poursuit et les règles auxquelles il est soumis sont identiques à celles qui lui auraient été applicables si le preneur n'était pas décédé (art. 44).

§ 2. *Renonciation au bail par les héritiers du preneur.*

La renonciation est pure et simple, c'est-à-dire qu'aucune personne n'est désignée comme cessionnaire du bail. Le bien est mis à la disposition du bailleur (l'article 1742, 2^e et 3^e alinéas, prévoit le même cas).

1. *Formes de la renonciation.*

Elles sont les mêmes qu'en matière de congé.

2. *Délai fatal.*

Ce délai est d'un an et prend cours à la date du décès du preneur.

3. *Réduction du délai de préavis.*

Les intéressés doivent quitter le bien trois mois après la date du congé (ce délai peut, dans certains, cas être protégé, voir l'article 58).

4. A défaut de renonciation en temps utile, le bail continue. Si, à ce moment, les nouveaux preneurs désirent y mettre fin, ils doivent donner un préavis d'un an (voir article 14).

§ 3. *Pachtovername door de erfgenamen of rechtverkrijgenden.*

Het overlijden van de pachter heeft wellicht bij verrassing, de pachtoverdracht aan een der kinderen voorkomen.

Bij erfenisovergang is de organisatie van de pacht afstand moeilijker. Wie zal bepalen wie de overnemer is ? Bij leven kon de pachter deze hebben aangewezen.

A. Wie kan overnemen ?

Alleen de overlevende echtgenote (note) en de erfgenamen of rechtverkrijgenden komen in aanmerking.

B. Wie zal de pachtovernemer aanwijzen ?

Het pachtrecht maakt deel uit van het patrimonium van de pachter. Het valt in dezes erfenis. Alle erfgenamen en rechthebbenden hebben hierover beschikkingsrecht.

De overnemer moet de kwaliteit bezitten zoals voorzien onder A hierboven.

1. Er is maar één erfgenaam of rechthebbende. De oplossing is gemakkelijk. Hijzelf zal zich als overnemer aan de verpachter bekend maken, evenals de dag der ingentreding.

2. Er zijn meerdere erfgenamen of rechthebbenden.

Alle gerechtigden moeten hun instemming geven. Deze instemming kan gelden ten opzichte van één of meerdere overnemers-exploitanten. Alle overnemers moeten de kwaliteit vereist onder A bezitten.

Er werd opgemerkt dat in vele gevallen de betwistingen tussen de erfgenamen van de pachter langere tijd duren. Een analoge oplossing dan deze voor de overneming van kleine erfenissen wordt hier (art. 41) gegeven om deze betwisting te beëindigen. De voorkeuregeling is eveneens gelijklopend, evenals de sanctie.

C. Vormen.

De mededeling aan de verpachter geschiedt zoals voor de bevoorrechte pachtoverdracht. Er zijn twee wijzigingen :

a) De kennisgeving van de pachtovername dient te geschieden binnen het jaar van de overlijdensdag. Dit is een vervalt termijn.

b) De kennisgeving moet de accoordbevestiging der erfenisgerechtigden van de pachter bevatten.

Het geval van overneming bij vonnis wordt eveneens geregeld.

D. Gevolgen.

Alleen wanneer de persoon of de personen die de exploitatie voortzetten afstammelingen of aangenomen kinderen, van de overleden pachter af van diens echtgenoot zijn, zijn de gevolgen van de kennisgeving

§ 3. *Reprise du bail par les héritiers ou ayants droit.*

Il arrive que le preneur vienne à décéder inopinément, avant que la cession du bail à l'un de ses enfants ait pu avoir lieu.

Or, il est plus difficile de régler la transmission du bail par succession. Qui doit désigner celui qui reprendra l'exploitation ? De son vivant, le preneur aurait pu le faire.

A. Qui peut continuer le bail ?

Ce droit ne revient qu'au conjoint survivant et aux héritiers et ayants droit.

B. Qui doit désigner l'ayant droit qui continuera l'exploitation ?

Le bail et les droits qui en découlent font partie du patrimoine du preneur. Ils tombent dans sa succession. Tous ses héritiers et ayant droit peuvent en disposer.

La personne qui continue le bail doit avoir l'une des qualités prévues au littéra A, ci-dessus.

1. Il n'y a qu'un seul héritier ou ayant droit. Il n'y a aucune difficulté. Il notifiera lui-même au bailleur qu'il continue le bail et lui fera connaître la date de son entrée en jouissance.

2. Il y a plusieurs héritiers ou ayants droit.

L'accord de tous les intéressés est requis. Ils peuvent désigner un ou plusieurs des leurs pour continuer l'exploitation. Ceux-ci doivent tous avoir l'une des qualités prévues sub A.

On a fait observer qu'il arrive souvent que les litiges entre les héritiers du preneur se prolongent. La solution adoptée à l'article 41 pour y mettre fin est analogue à celle prévue pour la reprise en matière de petits héritages. L'ordre de préférence, de même que la sanction, sont similaires.

C. Conditions de forme.

La notification au bailleur se fait suivant les formes requises pour la cession privilégiée du bail. Toutefois, deux modifications sont apportées à cette règle :

a) La notification de la reprise du bail doit se faire dans l'année qui suit le décès. Ce délai est fatal.

b) La notification doit confirmer l'accord intervenu entre les héritiers du preneur.

Le texte proposé règle aussi le cas de la reprise ordonnée par jugement.

D. Effets.

Ce n'est que lorsque celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du preneur défunt ou de son conjoint, que ces effets sont identiques à ceux de la cession privilégiée du

dezelfde als voor de bevoorrechte pachtoverdracht : een nieuwe pacht en de subrogatie in de rechten en verplichtingen van de overleden pachter. De erfenisgerechtigden van de oude pachter blijven hoofdelijk verbonden voor de voordien ontstane verbintenissen.

Het verzet van de verpachter is wegens dezelfde redenen mogelijk en met dezelfde vormen voorzien als voor de bevoorrechte pachtoverdracht.

§ 4. Aansprakelijkheid (art. 44).

Artikel 1742, alinea 5 en 6 voorziet reeds deze mogelijkheid.

Volgens artikel 44, blijven de erfgenamen en rechtverkrijgenden hoofdelijk verbonden jegens de verpachter zolang de kennisgeving bedoeld in artikel 42 niet is geschied.

Vanaf de kennisgeving zijn degene die de exploitatie voortzetten alleen, doch hoofdelijk, gebonden tot de verplichtingen die daarna zijn ontstaan.

Om duidelijkerwijze aan te zetten tot overeenkomst tussen de erfgenamen van de pachter wordt dus het nadelige onverdeeldheidstatuut opgelegd, zolang dit akkoord niet betekend werd. Indien de notificatie niet geschiedde blijft de solidaire verantwoordelijkheid der erfgenamen in voege.

HOOFDSTUK VIII.

Uittredingsvergoedingen (art. 45 en 46).

Artikel 45 heeft vooral een ordelijke voorstelling op het oog van de materie behandeld in de ellenlange nietgenummerde leden van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek.

De voornaamste wijziging is vervat in artikel 46. Het legt een bijzondere vergoeding op voor afgenomen bouw- en industriegronden of wegens bestemming voor openbaar nut.

A. Gewone uittredingsvergoeding (art. 45).

1. Alleen kleinere werken worden bedoeld. Reeds bij de inleiding van het artikel wordt het onderscheid gemaakt met de nieuwe bouwwerken en beplantingen (voorzien in artikels 25 tot en met 28. Niettemin dient opgemerkt dat artikel 25 evenzeer over verbeteringswerken aan bestaande gebouwen handelt als artikel 45.

Onderhouds- of kuiswerken komen niet in aanmerking, evenmin als de grondverbeteringen die volgen uit een herhaalde zorgvolle bebouwing.

2. Het komt normaal voor dat terzake van kleinere werken geen toestemming wordt vereist vanwege de verpachter.

Het beginsel van de verplichting tot vergoeding wordt echter opnieuw duidelijk bevestigd (art. 45-1).

bail : un nouveau bail prend cours et les nouveaux preneurs sont subrogés dans les droits et obligations du preneur décédé. Les ayants droit du preneur défunt restent tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations antérieures.

Le bailleur peut faire opposition au renouvellement du bail pour les mêmes motifs et dans les mêmes formes que pour la cession privilégiée du bail.

§ 4. Responsabilité (art. 44).

Ce cas était déjà réglé par l'article 1742, 5° et 6° alinéas.

En vertu de l'article 44, les héritiers et ayants droit restent tenus solidairement vis-à-vis du bailleur aussi longtemps que la notification visée à l'article 42 n'a pas été donnée.

A partir de la notification, seuls ceux qui continuent l'exploitation sont tenus, solidairement, des obligations nées ultérieurement.

Pour engager expressément les héritiers du preneur à conclure un accord, le texte les soumet donc à un régime défavorable d'exploitation en commun, qui perdurera aussi longtemps qu'ils n'auront pas notifié cet accord. Tant que la notification n'a pas eu lieu, les héritiers restent tenus solidairement.

CHAPITRE VIII.

Des indemnités de sortie (art. 45 et 46).

L'article 45 vise principalement à ordonner d'une manière plus systématique la matière traitée dans la longue suite d'alinéas non numérotés formant l'article 1778 du Code civil.

C'est à l'article 46 qu'on trouve la modification la plus importante. Cette disposition accorde une indemnité complémentaire au preneur, lorsque le bien loué est affecté comme terrain à bâtir, comme terrain industriel ou à des fins d'utilité publique.

A. Indemnité de sortie ordinaire (art. 45).

1. Cette disposition ne concerne que les travaux de moindre importance. Dès le début, l'article fait une distinction entre ceux-ci et les constructions et plantations nouvelles (visées aux articles 25 à 28). Encore faut-il souligner que, comme l'article 45, l'article 25 traite des améliorations apportées aux bâtiments existants.

Il n'est pas tenu compte des travaux d'entretien ou de curage, ni de la bonification des terres résultant des soins mis à les cultiver durant une longue période.

2. Il paraît normal qu'aucune autorisation ne doive être demandée au bailleur pour effectuer les travaux de moindre importance.

Mais une fois de plus, l'obligation de payer une indemnité de sortie au fermier est expressément prévue dans le texte (article 45-1).

3. De schuldenaar van de vergoeding is de verpachter. Bij pachtoverdracht of pachtovername, wordt de vergoedingsregeling uitgesteld tot aan het einde van de pacht.

Indien de overeenkomst tussen de oude en de nieuwe pachter dezelfde vergoedingen behelst, kunnen ze niet opnieuw van de verpachter opgevorderd worden.

4. In de regel mogen de vergoedingen niet hoger oplopen dan de gedane kosten; zij kunnen minder bedragen, gezien alleen de meerwaarde bij het pachteinde geschat in aanmerking komt. Deze meerwaarde kan daarenboven nog gecorrigeerd worden door de bestemmingsgerichtheid der werken.

Hier is geen forfaitaire afschrijving voorzien doch bij de vaststelling der meerwaarde zal met de sleet rekening gehouden worden.

5. Van bovenstaande regel is geen enkele afwijking toegelaten, met uitzondering van het productief maken van onbebouwde, braakliggende of slecht bebouwde gronden. Hiervoor mag een forfaitaire regeling worden bedongen. Om te beletten dat deze clause tot het type contract zou behoren, dienen deze gronden bij het afsluiten van de pachtovereenkomst nauwkeurig aangewezen.

Zo deze clause niet of onvoldoende precies is weergegeven, treedt de verplichte regeling in voege (art. 45, 2, 2^e lid).

6. Verrekening is toegelaten.

De verpachter kan op zijn beurt vergoedingen eisen. Afzonderlijke opvordering wordt door de verplichte verrekening vermeden.

Mogen aldus verrekend worden :

a) De vergoedingen wegens het kosteloos verstrekken van stro, mest en navette of andere voordelen bij de aanvang van de pacht door de verpachter verleend (art. 45, 2, 3^e lid).

b) De verliezen door de verpachter geleden wegens gebrek aan zuiverheid en onderhoud van het pachtgoed, of wegens andere tekortkomingen (art. 45, 3).

c) De bijdrage in de kosten die de verpachter zou gestort hebben met het oog op allerlei werken (art. 45, 4).

7. Bewijslast en plaatsbeschrijving.

a) Het vertrekpunt bij de pacht is van belang.

— Een plaatsbeschrijving is wenselijk. Elk der partijen kan de andere daartoe dwingen. De vrederechter zal deze beschrijving opleggen bij weigering. Een deskundige kan aangesteld worden.

— Een plaatsbeschrijving is slechts nuttig indien zij bij de aanvang van de pacht wordt opgemaakt. Er is een termijn van 3 maand voorzien. Het is een vervaltermijn.

3. C'est le bailleur qui doit payer l'indemnité. En cas de cession ou de reprise du bail, l'indemnité de sortie ne sera réglée qu'à l'expiration du bail.

Si l'accord intervenu entre l'ancien et le nouveau preneur prévoit les mêmes indemnités, elles ne pourront être réclamées au bailleur.

4. En principe, le montant des indemnités ne peut dépasser celui des impenses faites par le preneur; ce montant pourrait même être moins élevé, puisqu'il n'est tenu compte que de la plus-value du bien estimée à la fin du bail. En outre, s'il échet, la plus-value ne sera prise en considération que dans la mesure où les ouvrages sont conformes à la destination du bien.

Aucun amortissement forfaitaire n'est prévu, mais on tiendra compte de la dépréciation dans le calcul de la plus-value.

5. Il ne pourra être dérogé aux règles précitées qu'en ce qui concerne la mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture. Dans ces cas, l'indemnité peut être fixée à forfait. Pour éviter que cette clause ne soit incorporée dans le contrat-type, les terrains visés doivent être spécifiés dans le bail au moment de sa conclusion.

Si ladite clause a été omise ou est trop imprécise, le régime de droit commun est d'application (art. 45, 2, 2^e alinéa).

6. La compensation est admise.

Le bailleur pourrait à son tour, demander une indemnité. Grâce au compte de sortie obligatoire, on évite toute demande séparée du bailleur.

Peuvent ainsi être portées en compte :

a) Les indemnités dues au bailleur pour la fourniture gratuite au preneur, à son entrée, de pailles, engrais, arrière-engrais ou autres avantages (article 45, 2, 3^e alinéa).

b) Les pertes subies par le bailleur à cause du défaut de propreté ou d'entretien du bien loué ou à cause d'autres manquements du preneur à ses obligations (art. 45, 3).

c) La participation aux frais que le bailleur aurait supportés à titre de remboursement de travaux divers effectués par le preneur (art. 45, 4).

7. Fardeau de la preuve et état des lieux.

a) Le point de départ du bail est important.

— Il est souhaitable d'établir un état des lieux. Chacune des parties peut y contraindre l'autre. En cas de refus, le juge de paix ordonnera qu'il y soit procédé. Il pourra désigner un expert.

— L'état des lieux n'a d'utilité que lorsqu'il est dressé au début du bail. Un délai de trois mois est prévu. Il s'agit d'un délai fatal.

— Bij gebreke van plaatsbeschrijving binnen de vervaltermijn opgemaakt, wordt vermoed dat de pachter het pachtgoed in de staat als bij het einde bevonden heeft ontvangen. Dit kan voor- of nadeel bijbrengen voor pachter of verpachter.

Het vermoeden is wederlegbaar; de partijen mogen het tegenbewijs leveren.

b) Elk der partijen moet het bestaan van de vergoedingen en de maat ervan bewijzen. Alle rechtsmiddelen, getuigenis en vermoedens inbegrepen, zijn toegelaten.

B. Bijzondere vergoeding (art. 46).

De huidige wet (artikel 1774, § 3, 2°, lid 2) stelde zich met een algemene beginselverklaring tevreden. De voorliggende tekst is nauwkeuriger (art. 46).

1. In welke gevallen ?

a) Afnemings van bouw- en industriegronden (zie art. 6, 2°).

Er dient onderscheid gemaakt tussen bouw- en industriegronden, die reeds als dusdanig in de pachtovereenkomst werden aangewezen, en deze die tijdens de pacht een dusdanige bestemming kregen. De bijzondere vergoeding is alleen verschuldigd in het tweede geval. In het eerste geval kende de pachter immers vooraf de onveilige juridische situatie dezer goederen. De « gewone » vergoeding blijft hem echter verschuldigd.

b) Afnemings wegens openbaar nut.

Wanneer de onteigening reeds was geschied of de verkoop bekend was op het ogenblik van het afsluiten van de pachtovereenkomst (gevallen voorzien in art. 6, 3°), kan er evenmin reden bestaan tot een bijzondere vergoeding. De gewone vergoeding blijft verschuldigd.

2. Met welke factoren dient rekening gehouden ?

De opsomming is niet beperkend, slechts exemplatief (art. 46, 3° lid).

Bedrijfsverlies wordt verondersteld wegens de afnemings van percelen.

Waaruit kan dit bedrijfsverlies bestaan ?

a) De geringere ruimte kan overtollige veebelegging teweegbrengen evenals overbodig geworden materieel.

b) Mindere opbrengst van oogsten, wegens geringere oppervlakte.

c) Genotsverlies, inachtnemend het aantal jaren dat de pacht nog lopen zou.

— A défaut d'état des lieux dans le délai fixé, le preneur est présumé avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation. L'application de cette règle sera tantôt favorable, tantôt désavantageuse pour le bailleur ou le preneur.

Cette présomption étant « juris tantum », les parties sont admises à administrer la preuve contraire.

b) Il incombe à chacune des parties de prouver l'existence de son droit à l'indemnité et d'en établir le montant. Elles peuvent le faire par toute voie de droit, témoins et présomptions compris.

B. Indemnité spéciale (art. 46).

La loi actuelle (article 1774, § 3, 2°, 2° alinéa) se contentait d'une déclaration de principe. Le texte proposé est plus précis (art. 46).

1. Dans quels cas l'indemnité est-elle due ?

a) Affectation de parcelles comme terrains à bâtir ou à destination industrielle (voir article 6, 2°).

Il y a lieu de distinguer les terrains à bâtir ou à destination industrielle déclarés tels dans le bail et ceux qui ne reçoivent cette affectation qu'après la conclusion du bail. L'indemnité spéciale n'est due que dans le deuxième cas. En revanche, dans le premier cas, le preneur n'a pas droit à l'indemnité spéciale, puisqu'au moment de la conclusion du contrat, il connaissait la situation juridique précaire des biens loués. Toutefois, l'indemnité « ordinaire » lui reste due.

b) Affectation de parcelles à des fins d'utilité publique.

Lorsqu'au moment de la conclusion du bail, l'expropriation était faite ou lorsque l'acquisition du bien pour cause d'utilité publique était connue du preneur (cas prévus à l'article 6, 3°), il n'y a pas non plus de raison de lui accorder une indemnité spéciale. Le droit à l'indemnité ordinaire lui reste acquis.

2. De quels facteurs doit-on tenir compte pour le calcul de l'indemnité ?

L'énumération de l'article 46, 3° alinéa, n'est pas limitative mais exemplative.

On considère que la soustraction de parcelles entraîne pour le preneur une perte professionnelle.

Quelle peut être la nature de cette perte ?

a) Il peut arriver que, par suite de la réduction de la superficie, le cheptel du preneur soit trop important et qu'une partie de son matériel n'ait plus d'emploi.

b) La contraction de la superficie diminue le rendement des récoltes.

c) Il y a perte de jouissance, étant donné le nombre d'années restant à courir avant l'expiration du bail.

d) Tenslotte de minderwaarde die de gebouwen en de restende gronden ondergaan. Bij grotere afnemings kunnen de gebouwen, voorzover ze door de pachter werden opgericht of uitgebreid wegens de afnemings veel te groot voorkomen. Wanneer de oppervlakte der teelten grotelijks vermindert, zal de uitbatingswijze moeten aangepast worden, en zal het algemeen rendement verminderen.

Deze gegevens zullen als leidraad dienen voor het deskundig verslag of voor het debat voor de rechtbank.

3. Provisionele vergoeding (art. 46, 4^e lid).

Onteigenings- en vergoedingsgedingen kunnen lang duren. Intussen lijdt de pachter onmiddellijk schade. Daarom wordt een voorlopige forfaitaire raming opgelegd. Zolang deze niet werd uitbetaald, of indien er inmiddels geen minnelijke regeling werd getroffen, kan de pachter het goed blijven bezetten. Het forfait houdt rekening met het aantal te derven pachtjaren. Het is niet vaststaande, het kent een maximale en minimale begrenzing. Het belooft hoogstens de tegenwaarde van acht en minstens van vier pachtjaren, omgerekend op de afgenomen oppervlakte.

Een lid doet opmerken dat de bijzondere vergoeding voor bouw- en industriegronden de uitbreiding van de agglomeraties zal beletten, en de bouwgrondprijzen nog duurder zal maken. Eigenaardig genoeg wordt dit bezwaar niet opgeworpen bij onteigening.

HOOFDSTUK IX.

Verkoop en vóórkoop (artikel 47 tot en met 55).

§ 1. *Wijzigingen en aanpassingen terzake van de voorkoopregeling.*

Nu de bedoeling uitgevoerd wordt om de pachtwet in een afzonderlijk geheel te verwerken, wordt de voorkoopwet hier ingelast. Ter herinnering weze gezegd dat dit recht op verkoop een attribuut is van het pachtrecht.

A. Enkele wijzigingen aan de wet van 1 februari 1963 worden ingevoerd.

1. Uitbreiding van het voordeel (art. 47).

Een amendement strekt ertoe dat de pachter het voordeel van de toepassing van de verkoop uitbreiden kan tot zijn dichtste familieleden.

Uit de voorbereidende werken van de voorkoopwet blijkt dat het voorkooprecht voorbehouden blijft aan de pachter persoonlijk, in zo verre zelfs dat een commandaverklaring niet werd toegelaten. De pensioenwetgeving van zelfstandigen heeft als gevolg dat oudere landbouwers door het aankopen van de hoeve een kadastraal inkomen verwerven dat hen uitsluit van

d) Enfin, il y a la dépréciation des constructions et des terrains restants. Si la superficie des terres soustraites est considérable, les bâtiments — pour autant qu'ils aient été construits ou agrandis par le preneur — peuvent être disproportionnés. Lorsque la superficie est réduite de beaucoup, il est nécessaire d'adapter le mode d'exploitation et le rendement général de la ferme diminue.

Tels sont les critères qui doivent servir de base au rapport d'expertise et à l'appréciation du juge.

3. Indemnité provisionnelle (art. 46, 4^e alinéa).

La procédure d'expropriation et d'indemnisation peut être assez longue. En attendant, le preneur subit un préjudice immédiat. C'est pourquoi l'article 46 prescrit une estimation provisoire. Tant que l'indemnité provisionnelle n'aura pas été payée ou qu'un accord amiable ne sera pas intervenu, le preneur pourra continuer à occuper le bien. L'indemnité forfaitaire tient compte du nombre d'années de fermage restant à courir. Elle n'est pas uniforme, puisqu'il y a des limites maxima et minima. Son montant ne peut dépasser huit années, ni être inférieur à quatre années de fermage, calculées proportionnellement à la superficie des terres soustraites.

Un membre fait observer que l'indemnité complémentaire prévue pour les terrains à bâtir ou à destination industrielle freinera l'extension des agglomérations et entraînera une hausse du prix des terrains. Il est assez curieux que cette objection ne soit pas soulevée en matière d'expropriation.

CHAPITRE IX.

Vente et préemption (articles 47 à 55).

§ 1. *Modifications et adaptations apportées au régime de la préemption.*

Puisqu'on met à exécution l'intention de faire de la législation sur le bail à ferme un ensemble cohérent a été décidé d'y incorporer les dispositions relatives au droit de préemption. Il convient de rappeler, en effet, que ce droit est l'un de ceux que la loi attribue aux preneurs de biens ruraux.

A. Quelques modifications ont été apportées à la loi du 1^{er} février 1963.

1. Extension du droit de préemption (art. 47).

Il est déposé un amendement tendant à permettre au preneur d'étendre à ses proches parents le bénéfice du droit de préemption.

Il résulte des travaux préparatoires de la loi sur le droit de préemption que ce droit est réservé au preneur personnellement, en ce sens que la faculté de faire une déclaration de command n'a même pas été admise. D'autre part, la législation relative à la pension des travailleurs indépendants a pour effet que les agriculteurs âgés qui achètent une ferme acquièrent un revenu

pensioengerechtigheid. De zware leningen worden vooral gevreesd door dezelfden. De jongeren leggen meer durf en initiatief aan de dag.

Deze motieven werden redelijk bevonden.

Nu is voorzien dat de pachter ook mag kopen (met toepassing van de voorkoopwetgeving) in voordeel van zijn afstammelingen. Het voordeel blijft echter beperkt tot de afstammelingen van de pachter, die wettelijk mede op de hoeve werkzaam zijn.

2. Duur van het aanbod (art. 48-1, 4° lid).

In de wet van 1 februari 1963 was deze duur niet bepaald, en zonder einde.

De bewijsbescheiden terzake worden in vele gevallen onvoldoende bijgehouden, zodat de bewijslevering na langere tijd moeilijk wordt. Door verloop van jaren wordt een overdreven aanbod door de prijsstijgingen achterhaald.

Om deze euvels te vermijden wordt de geldigheidsduur van het aanbod tot voorkoop op « drie » volle jaren vastgelegd.

Hiertoe wordt een nieuw lid ingevoegd.

Na verloop van drie jaar moet de verpachter opnieuw, volgens de voorziene vormen, een nieuw aanbod aan de pachter verrichten.

3. Naastingsrecht (art. 51, toevoeging in 3° lid).

De tekst voorzag niets voor wat betreft de kosten van de akte, voorwerp van de naasting. Volgens de nieuwe tekst dienen de koopprijs en de kosten door de naastende pachter vereffend.

Het betreft alleen de normale kosten (les loyaux coûts).

4. Wijziging van wijze en betekening (art. 57).

De aangetekende brief met ontvangstbewijs verwekt enkele praktische moeilijkheden. De vereiste van ontvangstbewijs wordt afgeschaft.

5. Uitzondering (art. 52, 2°) in geval van aankoop door naaste familieleden.

Een nadere nuancering wordt ingevoerd, De voorkeur aan de pachter-familielid wordt behouden.

6. Een tekstverbetering komt voor in artikel 52-7°

De herhaling van het woord « de pachter » wordt vermeden, waar het reeds voorkwam in de aanhef van het artikel.

B. Aanpassingen.

1. De categorie van de dichtste familieleden van de verpachter wordt beperkt, evenals van de pachter, zoals in de pachtwet (art. 52 en 54).

cadastral qui les exclut du bénéfice de la pension. C'est surtout la même catégorie d'agriculteurs qui hésite à contracter de lourds emprunts. Les jeunes agriculteurs font preuve de plus d'audace et d'initiative.

Ces arguments ont été jugés pertinents.

Dorénavant, le preneur désireux d'acheter des terres en faveur de ses descendants pourra bénéficier de la législation relative au droit de préemption. Cet avantage est toutefois limité aux descendants qui participent légalement à l'exploitation de la ferme.

2. Délai de validité de l'offre de vente (article 48, 1, 4° alinéa).

La loi du 1^{er} février 1963 n'ayant fixé aucun délai, l'offre du bailleur restait valable indéfiniment.

Il arrive souvent que les parties ne soient pas suffisamment attentives à la conservation des pièces, ce qui rend difficile l'administration de la preuve, après un certain temps. Par ailleurs, lorsque quelques années ont passé, une offre excessive à l'origine devient normale par suite de la hausse des prix.

Pour éviter ces inconvénients, l'on a donc fixé la durée de validité de l'offre de vente à trois années entières.

Un alinéa nouveau a été inséré à cet effet.

Après un délai de trois ans, le bailleur doit faire une nouvelle offre au preneur, dans les formes prescrites.

3. Droit de retrait (art. 51, addition au 3° alinéa).

Le texte actuel ne règle pas le sort des frais de l'acte de vente, lorsque le preneur exerce son droit de retrait. En vertu du texte proposé, le prix payé par l'acquéreur et les frais qu'il aura supportés devront lui être remboursés par le preneur subrogé.

Il s'agit uniquement des loyaux coûts.

4. Aménagement des modes de notification (art. 57).

La lettre recommandée à la poste avec accusé de réception soulève quelques difficultés pratiques. L'accusé de réception n'est plus exigé.

5. Dérogation (art. 52, 2°) en cas d'acquisition par les proches parents.

Une précision est apportée au texte. Le droit de préemption est maintenu en faveur du preneur qui est parent du propriétaire.

6. Une correction de pure forme a été apportée à l'article 52, 7°. Les mots « le preneur », qui figurent déjà au début de l'article, ont été supprimés.

B. Adaptations.

1. En matière de préemption, la catégorie des proches parents du bailleur ou du preneur est limitée de la même manière que dans les autres dispositions relatives au bail à ferme (art. 52 et 54).

2. De verwijzingen naar andere artikels worden aangepast.

§ 2. *Verkoop* (art. 55).

In de huidige wet gaf de verkoop van het pachtgoed, aanleiding tot het ontstaan van een nieuwe rechtsverhouding. « Vente passe louage » was de kernspreuk, waarmede bedoeld werd dat aan de koper de rechten van de pachter niet tegenstelbaar waren.

Reeds bij de hervorming in 1951 was hieraan grotelijks verandering gebracht, o.m. in verband met het recht om de pacht op te zeggen (art. 1748 B.W.).

Nu wordt bepaald dat de verkoop de rechten van de pachter onverkort laat bestaan.

HOOFDSTUK X.

Algemene bepalingen (artikel 56 tot en met 58).

§ 1. *Algemene bepalingen.*

A. Welke voorzieningen hebben een dwingend karakter ?

1. Liever dan vóór elk artikel, dat een dwingende voorziening bevat, een inleidende zin of een aparte formule te plaatsen, als « niettegenstaande elk tegenstrijdig beding (of overeenkomst of gebruik) » wordt de reeks der artikelen opgesomd.

2. Welke is de aard van het dwingende karakter ?

a) De bedoeling van de pachtwet bestaat erin de vrijheid van wilsuiking te verzekeren evenals de economische bescherming van de pachter te waarborgen. Dit betekent dat deze wet de *private belangen van de pachter op het oog heeft*.

Hieruit volgt dat enkele bepalingen van de pachtwet het karakter verkrijgen van een « *imperatieve wet ter bescherming van private belangen* ».

b) In tegenstelling met de regelen van *openbare orde*, volgt uit de miskenning ervan geen absolute doch slechts een relatieve nietigheid.

Alleen de beschermde contractant kan de nietigheid inroepen, en deze nietigheid verjaart na verloop van tien jaar.

De clausules nu, die met de wettelijke voorzieningen met dwingend karakter strijdig zijn, worden met nietigheid geslagen en vervangen door de voorzieningen in de pachtwet beschreven; de andere blijven geldig bestaan.

c) In elk geval moeten de dwingende pachtwetbepalingen « beperkenderwijze » geïnterpreteerd worden.

B. *Vormvoorschriften.*

Om herhaling en betwisting te vermijden worden de vormvereisten nauwkeurig bepaald (aangetekende

2. Les renvois à d'autres articles sont adaptés.

§ 2. *De la vente* (art. 55).

Dans la législation actuelle, la vente du bien loué créait une situation nouvelle au point de vue juridique. En bref, on pouvait dire « Vente passe louage », ce qui signifiait que les droits du preneur n'étaient pas opposables à l'acquéreur.

La réforme de 1951 avait déjà modifié profondément ce régime, notamment quant au droit de l'acquéreur de donner congé (art. 1748 du Code civil).

Le texte proposé porte que la vente n'affecte en rien les droits du preneur.

CHAPITRE X.

Dispositions générales (articles 56 à 58).

§ 1^{er}. *Dispositions générales.*

A. Quelles sont les dispositions à caractère impératif ?

1. Plutôt que de faire commencer chaque article contenant une disposition impérative par une phrase ou formule introductive spéciale, telle que « nonobstant toute stipulation (convention ou usage) contraire », on a donné une énumération des articles à caractère impératif.

2. En quoi consiste ce caractère impératif ?

a) La législation sur le bail à ferme vise à garantir au preneur la faculté d'exprimer librement sa volonté ainsi qu'à sauvegarder ses intérêts économiques. Cela veut dire que la loi entend défendre *les intérêts privés du preneur*.

Il s'ensuit que certaines dispositions de la loi sur le bail à ferme prennent le caractère de « *règles impératives visant à protéger des intérêts privés* ».

b) Contrairement à ce qui se passe pour les règles d'ordre public, leur violation n'entraîne pas la nullité absolue, mais simplement une nullité relative.

Seule la partie protégée par la loi peut invoquer la nullité et l'action en nullité se prescrit par dix ans.

Les clauses contraires aux dispositions légales impératives sont frappées de nullité et remplacées par les dispositions contenues dans la loi sur le bail à ferme; les autres clauses du bail conservent toute leur validité.

c) En tout état de cause, les dispositions impératives de la loi sur le bail à ferme doivent être interprétées « restrictivement ».

B. *Conditions de forme.*

Pour éviter toute répétition dans le texte et toute contestation, la loi indique clairement quelles sont les for-

brief en deurwaardersexploot). De desbetreffende artikels worden opgesomd.

C. Verlenging van opzeggingsdatum.

In artikel 1775, lid 2 werd een algemene doch vage formule gebruikt. Nu worden de toepassingsgevallen nauwkeurig en met aanduiding van de artikels aangegeven.

Artikelen II en III.

Wijzigende en overgangsbepalingen.

§ 1. Wijzigingen.

A. Schriftelijk bewijs van de pacht.

1. De artikelen 1714, 1715, 1716 van het B.W. handelen over de mondelinge pacht.

De ontworpen tekst voorziet in beginsel een schriftelijke overeenkomst. De afwijking moest in de tekst vermeld worden.

2. Anderzijds werden de bewijsmiddelen uitgebreider toegelaten.

B. Onderpacht (art. 1717 B.W.).

De voorliggende tekst bevestigt het algemeen schriftelijk verbod van onderpacht en afstand van pacht zonder toestemming van de verpachter, wat ook de oppervlakte weze (art. 30).

C. Overlijden van de pachter (art. 1742 B.W.).

Dat de pacht niet onderbroken kan worden door het overlijden van de pachter wordt bevestigd, maar voor de voortzetting zijn andere regelen voorzien (art. 38).

D. Verkoop van pachtgoed (1743 B.W.).

Voor de pacht is een afwijking voorzien, namelijk de volledige indeplaatsstelling (art. 55).

De opzeggingsregelen ingeval van verkoop zijn eveneens gewijzigd.

§ 2. Opheffingen.

A. Oppervlaktebeperking (art. 1716bis).

De bepaling die de verplichting tot schriftelijke pacht beperkt tot goederen van ten minste 1 Ha, vervalt.

B. Pachtoverdracht en onderpacht.

De onderpacht en de wettelijke pachtoverdracht en deze bij overlijden is volledig geregeld in het ontwerp (art. 30-44).

De twee laatste leden van artikel 1717 B.W. worden dan ook opgeheven.

malités à remplir (lettre recommandée à la poste et exploit d'huissier). Les articles qui donnent lieu à l'accomplissement de ces formalités sont énumérés.

C. Prorogation du délai de congé.

L'article 1775, 2^e alinéa, était rédigé d'une manière générale, mais vague. Le texte proposé indique avec précision les cas dans lesquels le délai de congé doit être prorogé, en renvoyant aux articles y relatifs.

Articles II et III.

Dispositions modificatives et transitoires.

§ 1. Modifications.

A. Preuve écrite du bail.

1. Les articles 1714, 1715, 1716 du Code civil ont trait au bail verbal.

Le texte proposé porte qu'en principe, le bail doit être constaté par écrit. Cette dérogation devait figurer dans le texte.

2. Par ailleurs, on s'est montré plus large dans l'admission des modes de preuve.

B. Sous-location (article 1717 du Code civil).

Le texte proposé confirme l'interdiction générale qui est faite de sous-louer ou de céder le bail sans autorisation écrite du bailleur, quelle que soit la superficie du bien (article 30).

C. Décès du preneur (article 1742 du Code civil).

Le texte proposé confirme que le décès du preneur n'interrompt pas le bail, mais il contient d'autres règles pour la continuation de celui-ci (article 38).

D. Vente du bien loué (article 1743 du Code civil).

Une dérogation est prévue : l'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du bailleur (article 55).

Les règles applicables au congé en cas de vente sont également modifiées.

§ 2. Abrogations.

A. Superficie minimum, à partir de laquelle le bail doit être constaté par écrit (article 1716bis).

La disposition qui n'impose de bail écrit que lorsque le bien a une contenance d'un hectare au moins, est supprimée.

B. Cession du bail et sous-location.

La sous-location et la cession légale du bail ainsi que la continuation du bail après le décès du preneur sont réglées d'une façon très complète (articles 30 à 44).

Aussi, les deux derniers alinéas de l'article 1717 du Code civil sont-ils supprimés.

C. Verkoop van pachtgoed.

De vijf laatste alinea's van artikel 1748 B.W. dienen te vervallen wegens de volstrekte subrogatie vanwege de koper.

D. De wetten van 7 mei 1929 en 26 juli 1952, deze laatste gewijzigd door de wet van 20 januari 1961, zijn in de tekst door andere bepalingen vervangen en worden opgeheven.

Overgangsbepalingen.

De nodige overgangsvoorzieningen zijn uitgewerkt om de eerbied van de verworven rechten te waarborgen.

..

Het gewijzigd wetsvoorstel werd met algemene stemmen bij drie onthoudingen aangenomen.

Dit verslag werd met algemene stemmen goedgekeurd.

De Verslaggever,

R. VAN DE KERCKHOVE.

De Voorzitters,

H. ROLIN.

E. ADAM.

C. Vente du bien loué.

Puisque le texte proposé prévoit la subrogation absolue de l'acquéreur dans les droits du bailleur, les cinq derniers alinéas de l'article 1748 du Code civil doivent être supprimés.

D. Les lois des 7 mai 1929 et 26 juillet 1952, cette dernière modifiée par la loi du 20 janvier 1961, sont remplacées par d'autres dispositions dans le texte proposé, et sont abrogées.

Dispositions transitoires.

Les dispositions transitoires nécessaires pour assurer le respect des droits acquis, ont été prévues.

..

La proposition de loi amendée a été adoptée à l'unanimité moins trois abstentions.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,

R. VAN DE KERCKHOVE.

Les Présidents,

H. ROLIN.

E. ADAM.

TEKST AANGENOMEN
DOOR DE VERENIGDE COMMISSIES.

Nieuw opschrift : Voorstel van wet tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

EERSTE ARTIKEL.

De artikelen 1763 tot 1778 *octies* van het Burgerlijk Wetboek, die de afdelingen 3 en 4 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van dat Wetboek vormen met als opschrift : « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » en « Recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen », worden vervangen als volgt :

AFDELING 3.

Regels betreffende de pacht in het bijzonder

§ 1. — *Pacht*.

EERSTE ARTIKEL.

De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op de pacht van onroerende goederen die hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingentreding van de pachter, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de pacht-tijd, hoofdzakelijk gebruikt worden voor een landbouwbedrijf, met uitsluiting van de bosbouw.

ART. 2.

De bepalingen van deze afdeling zijn niet van toepassing :

1° op de pacht van onroerende goederen die gebruikt worden voor industriële vetweideij en industriële fokkerij, onafhankelijk van een landbouwbedrijf;

2° op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit. Als zodanig kunnen niet worden beschouwd achtereenvolgende overeenkomsten waarbij een zelfde gebruiker zich jegens een zelfde eigenaar verbindt om op een zelfde perceel gedurende meer dan een seizoen voor het gewone teelt- en onderhoudswerk te zorgen;

3° op de overeenkomsten betreffende gronden waarvan de eigenaar, de vruchtgebruiker of de pachter het genot aan zijn personeel overlaat, niet bij wijze van pacht of onderpacht maar als behorende bij een arbeidsovereenkomst;

4° op de overeenkomsten tussen de exploitant van een landeigendom en de eigenaar of de vruchtgebruiker, wanneer daarin bedongen is dat de laatstgenoemden een billijk deel zullen hebben in de eventuele verliezen zowel als in de winsten, alsmede in de nieuwe investeringen die noodzakelijk zouden worden.

TEXTE ADOPTE
PAR LES COMMISSIONS REUNIES.

Nouvel intitulé : Proposition de loi modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

ARTICLE PREMIER.

Les articles 1763 à 1778 *octies* du Code civil formant la section 3 et la section 4 du livre III, titre VIII, chapitre II de ce Code, intitulées « Des règles particulières en faveur des preneurs de biens ruraux » et « Droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux », sont remplacés par les dispositions suivantes :

SECTION 3.

Des règles particulières aux baux à ferme.

§ 1. — *Des baux à ferme*.

ARTICLE PREMIER

Tombent sous l'application de la présente section, les baux de biens immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours de bail, sont affectés principalement à une exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

ART. 2.

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

1° les baux ayant pour objet des biens immeubles affectés à l'engraissement industriel et à l'élevage industriel, indépendamment de toute exploitation agricole;

2° les conventions dont l'objet n'implique qu'une durée d'occupation inférieure à un an. Ne peuvent être réputées telles, les conventions successives par lesquelles un même occupant se charge à l'égard du même propriétaire et sur une même parcelle pendant plus d'une saison des travaux ordinaires de culture et d'entretien;

3° les conventions qui concernent des terrains dont la jouissance est laissée par le propriétaire, l'usufruitier ou le fermier à leur personnel non à titre de location ou de sous-location, mais comme accessoire d'un contrat de travail;

4° les conventions conclues entre l'exploitant d'un bien rural et le propriétaire ou l'usufruitier lorsqu'elles prévoient une participation équitable de ceux-ci dans les pertes éventuelles aussi bien que dans les bénéfices ainsi que dans les investissements nouveaux qui deviendraient nécessaires.

ART. 3.

De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld.

Indien geen geschrift wordt overgelegd, maar iemand in het bezit is van een landeigendom, kan door partijen het bewijs van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden, waaronder begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtsom, geleverd worden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. Indien de overeengekomen pachtsom niet komt vast te staan, wordt zij bepaald door de vrederechter, die een deskundig onderzoek kan laten instellen. De kosten van deze procedure zijn ten laste van de verpachter.

§ 2. — *Pachttijd.*

ART. 4.

De pachttijd wordt vastgesteld door partijen; hij mag niet korter zijn dan negen jaar in geval van een eerste ingebruikneming of wanneer de pachter het goed minder dan achttien jaar in gebruik heeft. Is er een kortere tijd bedongen, dan wordt hij van rechtswege op negen jaar gebracht.

Deze bepaling is niet toepasselijk op overeenkomsten betreffende percelen door de verpachter gevoegd bij grotere percelen of bij hoevegebouwen, die hij ingevolge een vroegere overeenkomst aan dezelfde pachter heeft verpacht; die percelen kunnen worden verpacht voor een termijn die tegelijk met de hoofdpacht eindigt.

ART. 5.

Bij het eindigen van de eerste gebruikperiode bepaald in artikel 4, wordt de pacht, zelfs indien de duur ervan langer is geweest dan negen jaar, van rechtswege verlengd voor een wettelijke verlengingsperiode van negen jaar.

Bij het eindigen van de wettelijke verlengingsperiode loopt de pacht voor een onbepaalde periode door.

Voorziet de overeenkomst echter in een pachttijd van ten minste achttien jaar, dan kunnen partijen overeenkomen dat de onbepaalde periode zal ingaan bij het verstrijken van het achttiende jaar.

§ 3. — *Opzegging door de verpachter.*

ART. 6.

In afwijking van de artikelen 4 en 5, kan de verpachter in om het even welke pachtperiode de lopende pacht beëindigen om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming, indien :

1° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging ten tijde van de overeenkomst moesten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtover-

ART. 3.

Le bail doit être constaté par écrit.

Si aucun écrit n'est produit mais qu'une personne se trouve en possession d'un bien rural, la preuve de l'existence d'un bail et de ses conditions, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage, peut être faite par les parties par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge de paix, qui peut recourir à une expertise. Les frais de cette procédure sont à charge du bailleur.

§ 2. — *De la durée des baux à ferme.*

ART. 4.

La durée d'un bail à ferme est fixée par les parties; elle ne peut être inférieure à neuf ans s'il s'agit d'une première occupation ou si le preneur a occupé antérieurement les lieux pendant moins de 18 ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf ans.

La disposition qui précède n'est pas applicable aux baux portant sur des parcelles qui sont jointes par le bailleur à l'exploitation de parcelles plus importantes ou de bâtiments agricoles loués par lui au même fermier en vertu d'un bail antérieur; ces parcelles peuvent être louées pour un terme expirant en même temps que la location principale.

ART. 5.

A l'expiration de la période de première occupation prévue à l'article 4, même si la durée a excédé 9 ans, le bail est prolongé de plein droit pour une période de prorogation légale de neuf ans.

A l'expiration de la période de prorogation légale, le bail continuera pour une période indéterminée.

Néanmoins, si le bail prévoit une durée de dix-huit ans au moins, les parties peuvent convenir que la période indéterminée prendra cours à l'expiration de la dix-huitième année.

§ 3. — *Du congé donné par le bailleur.*

ART. 6.

Par dérogation aux articles 4 et 5, le bailleur peut mettre fin au bail au cours de n'importe quelle période, en vue de donner aux biens loués une affectation conforme à leur destination finale, lorsque :

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

2° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging ten tijde van de opzegging moeten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd;

3° de pachtovereenkomst is aangegaan met een openbare administratie of een publiekrechtelijke rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die voor het afsluiten van de overeenkomst door die administratie of die persoon waren onteigend of verkregen te algemenen nutte;

4° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die te algemenen nutte verkregen worden door een openbare administratie of een publiekrechtelijke rechtspersoon.

ART. 7.

In afwijking van artikel 5 kan de verpachter bij het verstrijken van de eerste gebruiksperiode of van de wettelijke verlengingsperiode de pacht beëindigen indien hij van een ernstige reden doet blijken.

Afgezien van de redenen bepaald in artikel 6, kunnen als ernstige redenen uitsluitend worden aanvaard :

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

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

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

2° het voornemen van de verpachter om een of meer verpachte percelen waarvoor opzegging is gedaan, te voegen bij percelen door hem aan een andere pachter verpacht, op voorwaarde dat deze verrichting geboden is ter wille van een onbetwistbaar economisch of familiaal belang en sociaal zo gewichtig is dat het aan de zittende pachter toegebrachte nadeel gewettigd is;

3° de ruil van percelen door dezelfde verpachter aan verscheidene pachters verpacht, met het doel herverkavelde bedrijven te vormen;

4° de verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, hetzij om ernstige economi-

2° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation au moment du congé, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle;

3° les baux sont consentis par une administration publique ou personne juridique de droit public et concernent des terrains qui avant la conclusion du bail ont été expropriés par elle ou acquis pour cause d'utilité publique;

4° les baux concernent des terrains acquis pour cause d'utilité publique par une administration publique ou personne juridique de droit public.

ART. 7.

Par dérogation à l'article 5, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période de première occupation ou de la période de prorogation légale, s'il justifie de l'existence d'un motif sérieux.

Peuvent seuls être admis comme tels, indépendamment de ceux visés à l'article 6 :

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

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

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

2° l'intention du bailleur de joindre la ou les parcelles louées, pour lesquelles congé est donné, à d'autres parcelles données par lui à bail à un autre preneur, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique ou familial incontestable et soit d'une importance sociale telle qu'elle légitime le dommage causé au preneur occupant;

3° l'échange de parcelles louées à divers preneurs par un même bailleur, dans le but de constituer des exploitations remembrées;

4° la division de l'exploitation en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons

sche redenen, hetzij om sociale of familieredenen, zoals de vestiging van jonge gezinnen, het tot stand brengen van kleine landeigendommen, enz., op voorwaarde dat het hieruit voortvloeiende sociale voordeel het aan de zittende pachter toegebrachte nadeel wettigt;

5° grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter, zodanig dat de bedrijfsmogelijkheden van het gepachte goed ernstig bedreigd zijn;

6° waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het ten laste van de huurder komende onderhoud van de gepachte gebouwen;

7° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

8° veroordeling van de pachter uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk kunnen maken;

9° de aanwending van kleine percelen voor gezinsdoeleinden of ontspanning;

10° de aanwending van percelen te algemenen nutte door een openbare administratie of een publiekrechtelijke rechtspersoon.

ART. 8.

Gedurende de wettelijke verlengingsperiode kan de verpachter, in afwijking van artikel 5, de pacht beëindigen met het oog op de exploitatie van het pachtgoed door hemzelf of door de personen opgesomd in artikel 7, 1°, maar alleen indien die bevoegdheid uitdrukkelijk in de pachtovereenkomst is voorbehouden.

ART. 9.

Gedurende de onbepaalde verlengingsperiode kan de verpachter de pacht beëindigen om een van de ernstige redenen opgesomd in artikel 7.

ART. 10.

De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen onder de bij de artikelen 7, 1° en 8, gestelde voorwaarden, moet een persoonlijke, werkelijke en ten minste zes jaar voortgezette exploitatie zijn door de verpachter of de verkrijger, hun echtgenoot, hun afstammelingen of aangenomen kinderen of die van hun echtgenoot en, indien zij rechtspersonen zijn, door hun verantwoordelijke organen of bestuurders en niet alleen door hun aangestelden.

Als onverenigbaar met die persoonlijke exploitatie wordt beschouwd de beplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugneming, gedurende zes jaren na het vertrek van de pachter, met naaldbomen, loofbomen of heesters, tenzij het gaat om tuin-

économiques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social ou familial, telles que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition que l'avantage social qui en résulte justifie le dommage causé au fermier occupant;

5° des modifications profondes intervenues dans la composition de la famille du preneur, en telle sorte que les possibilités d'exploitation du bien loué soient gravement compromises;

6° la dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués;

7° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du fermier à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

8° la condamnation du fermier du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossibles les rapports normaux de bailleur à fermier;

9° l'affectation de parcelles de petite étendue à des fins familiales ou de délassement;

10° l'affectation de parcelles par des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public à des fins d'utilité publique.

ART. 8.

Au cours de la période de prorogation légale, le bailleur peut, par dérogation à l'article 5, mettre fin au bail en vue de l'exploitation du bien loué par lui-même ou par les personnes énumérées à l'article 7, 1°, mais seulement si cette faculté a été expressément réservée dans le bail.

ART. 9.

Au cours de la période de prorogation indéterminée, le bailleur peut mettre fin au bail pour un quelconque des motifs sérieux énumérés à l'article 7.

ART. 10.

L'exploitation du bien repris au preneur dans les conditions prévues à l'article 7, 1° et à l'article 8, doit consister en une exploitation personnelle, effective et continue pendant six années au moins par le bailleur ou l'acquéreur, leur conjoint, leurs descendants ou enfants adoptifs ou ceux de leur conjoint et s'il s'agit de personnes morales, par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés.

Est considérée comme incompatible avec cette exploitation personnelle la plantation, sur le bien loué, par les bénéficiaires de la reprise au cours des six ans qui suivent le départ du preneur, de conifères, d'essences feuillues ou de taillis, à moins qu'il ne s'agisse

bouw, om de vervanging van dode of gevelde bomen of om aanplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed of om een aanplanting waarover de rijkslandbouwkundige van de streek gunstig geadviseerd heeft.

ART. 11.

1. In gevallen als bedoeld in artikel 6 kan slechts opzegging gedaan worden met een termijn van ten minste drie maanden. De rechter kan die termijn verlengen om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten.

2. In gevallen als bedoeld in de artikelen 7 en 8 kan aan de pachter tegen de einddatum van de lopende periode slechts opzegging worden gedaan ten minste twee jaar en ten hoogste vier jaar vóór die einddatum.

3. In gevallen als bedoeld in de artikelen 8 en 9 kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een termijn van ten minste drie jaar.

ART. 12.

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

2. De opzegging moet, eveneens op straffe van nietigheid, bovendien vermelden dat de verpachter, bij gebreke van schriftelijke instemming binnen de door hem gestelde termijn, de geldigverklaring ervan voor de vrederechter zal vorderen. De verpachter moet dat evenwel niet vermelden als de opzegging berust op de reden bepaald in de n^{rs} 3^e en 4^e van artikel 6 of de n^{rs} 1^e en 2^e van hetzelfde artikel, op voorwaarde, in de twee laatste gevallen, dat de hoedanigheid van bouwgrond of grond bestemd voor industriële doeleinden blijkt uit een bouw- of een verkavelingsvergunning verleend door de bevoegde administratie.

3. De termijn die aan de pachter wordt gegeven om een standpunt in te nemen, mag niet korter zijn dan vijftien dagen met ingang van de verzending van de opzegging.

4. Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten, moet van de opzegging kennis gegeven worden aan al degenen die het goed exploiteren. Weet de verpachter niet wie het goed exploiteert, dan mag hij als exploitant beschouwen degenen die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de pachters die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf.

Indien de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het verpachte goed voortzetten, mag hij als zodanig beschouwen degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter.

5. De opzegging waarin de pachter niet schriftelijk heeft berust, vervalt indien de verpachter niet binnen

d'horticulture, du remplacement d'arbres morts ou abattus ou de plantations nécessaires à la conservation du bien ou que l'agronome de l'Etat de la région n'ait donné au bailleur un avis favorable à cette plantation.

ART. 11.

1. Dans les cas visés à l'article 6, le congé ne peut être donné qu'avec un préavis minimum de trois mois. Ce délai peut être prolongé par le juge pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

2. Dans les cas visés aux articles 7 et 8, le congé ne peut être donné au preneur pour la date d'expiration de la période en cours que deux ans au moins et quatre ans au plus avant cette date d'expiration.

3. Dans les cas visés aux articles 8 et 9, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins.

ART. 12.

1. Le congé doit, à peine de nullité, indiquer clairement le motif précis pour lequel il est donné.

2. Le congé doit, également à peine de nullité, contenir en outre l'indication qu'à défaut d'acquiescement écrit dans le délai qu'il indique, le bailleur en poursuivra la validation devant le juge de paix. Toutefois le bailleur est dispensé de cette mention si le motif du congé est celui prévu aux 3^e et 4^e de l'article 6 ou aux 1^e et 2^e du même article, à condition dans ces deux derniers cas que la qualité de terrain à bâtir ou à destination industrielle résulte d'un permis de lotir ou de bâtir accordé par l'administration compétente.

3. Le délai laissé au preneur pour prendre attitude ne peut être inférieur à quinze jours à dater de l'envoi du congé.

4. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification du congé doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Si le bailleur ignore l'identité des exploitants, il pourra considérer comme tels ceux qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, celui ou ceux des preneurs qui sont domiciliés au siège de l'exploitation.

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels celui ou ceux des héritiers ou ayants droit qui ont payé le dernier fermage ou à défaut de pareil paiement, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du défunt.

5. Est caduc le congé auquel le preneur n'a pas acquiescé par écrit, si dans les deux mois à dater de

twee maanden na het verstrijken van de in de kennisgeving bepaalde termijn om de geldigverklaring ervan heeft verzocht.

6. Is de opzegging met toepassing van de vorenstaande bepaling vervallen of is zij niet geldig verklaard, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór ten minste een jaar na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is of onregelmatig is verklaard naar de vorm. Die termijn is drie jaar indien de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was.

ART. 13.

1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft als gevolg van een opzegging voor persoonlijke exploitatie, heeft aanspraak op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of, desgewenst, op een uitwinningvergoeding gelijk aan drie jaren pacht, indien het pachtgoed meer dan zes maanden en minder dan zes jaar na de ontruiming ervan, zonder gewichtige redenen niet geëxploiteerd wordt door degeene die in de opzegging als aanstaande exploitant aangewezen is.

In geval van betwisting moet de verpachter het bewijs leveren van persoonlijke exploitatie.

2. De terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of alleen een uitwinningvergoeding kan ook worden gevorderd door de pachter die het goed heeft ontruimd als gevolg van opzegging om een van de redenen bepaald in artikel 6 en in artikel 7, 2°, 3°, 4°, 9° en 10°, indien het voornemen dat de verpachter als reden van de opzegging heeft aangegeven, meer dan zes maanden na de ontruiming van het goed, zonder gewichtige redenen niet ten minste een begin van uitvoering heeft gekregen.

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

3. De eis tot terugkeer of tot betaling van de uitwinningvergoeding, gegrond op het niet ten uitvoer brengen van het door de verpachter in de opzegging te kennen gegeven voornemen, moet worden ingesteld binnen een jaar na het verstrijken van de termijn van zes maanden. De eis die gegrond is op het beëindigen van het gebruik moet worden ingesteld binnen een jaar na die beëindiging.

§ 4. — *Opzegging door de pachter en beëindiging in onderlinge overeenstemming.*

ART. 14.

Welke de duur van de pacht ook mag zijn en niet-tegenstaande elke andersluidende overeenkomst, kan de pachter de pacht te allen tijde beëindigen met een opzeggingstermijn van een jaar.

Partijen kunnen de lopende pacht beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij authentieke akte, of bij een verklaring voor de vrede-rechter.

l'expiration du délai indiqué dans la notification, le congé n'a pas fait l'objet de la part du bailleur d'une demande en validation.

6. Si, par application de la disposition qui précède, un congé est devenu caduc ou s'il n'a pas été validé, un nouveau congé ne peut être donné pour quelque motif que ce soit avant un an au moins à dater de la notification du congé caduc ou du congé déclaré irrégulier en la forme. Ce délai est porté à trois ans si la validation du congé est refusé par le juge pour manque de fondement du motif invoqué.

ART. 13.

1. Le preneur qui a évacué les lieux loués comme suite à un congé donné pour exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts, ou s'il préfère, une indemnité d'éviction égale à trois années de fermage, si, sans motifs graves, plus de six mois et moins de six années après l'évacuation du bien, celui-ci ne se trouve pas exploité par la personne indiquée dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

En cas de contestation, la preuve de l'exploitation doit être faite par le bailleur.

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

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

3. La demande de réintégration ou d'indemnité d'éviction, basée sur le défaut de réalisation de l'intention annoncée par le bailleur dans le congé, doit être introduite dans l'année qui suit l'expiration du délai de six mois. Celle basée sur la cessation d'occupation doit l'être dans l'année qui suit cette cessation.

§ 4. — *Du congé donné par le preneur et de la résiliation de commun accord.*

ART. 14.

Quelles que soit la durée du bail et nonobstant toute convention contraire, le preneur aura toujours la faculté de mettre fin au bail moyennant un congé donné avec préavis d'un an.

Les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix.

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

ART. 15.

Indien in een pachtcontract aan het gepachte goed een kleinere of een grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of verminderd te rekenen van de eerste vervaldag die volgt op de vordering, behoudens het recht voor de pachter om ontbinding van de pacht te vragen. De vordering tot vermindering of tot vermeerdering van de pachtprijs en de vordering tot ontbinding van de pacht zijn alleen dan ontvankelijk, indien het verschil tussen de werkelijke en de in het contract vermelde omvang ten minste een twintigste bedraagt.

De vordering is ontvankelijk gedurende de gehele pachttijd.

ART. 16.

De pachter van een landeigendom is, op straffe van betaling van alle kosten en schadevergoeding gehouden, de eigenaar te verwittigen van de daden van bezitsaanmatiging, die op het erf mochten worden gepleegd.

Deze verwitting moet plaatshebben binnen dezelfde termijn als die, welke in geval van dagvaarding geregeld is naar de afstand van de plaatsen.

§ 6. — *Pachtprijs en andere geldelijke lasten.*

ART. 17.

1. Bij het verstrijken van elke driejarige periode kunnen pachter en verpachter beiden aan de vrederechter herziening vragen van de schriftelijk bedongen of door de vrederechter vastgestelde pachtprijs, op grond van de rentabiliteit van het pachtgoed tijdens de afgelopen driejarige periode.

2. Onder rentabiliteit wordt verstaan het rendement dat een normale exploitatie van het goed had kunnen opleveren aan de pachter, met inachtneming van de hoedanigheid van de grond, de marktprijzen van de produkten, de invloed van de weersomstandigheden op het volume en de hoedanigheid van de oogsten, en van de lasten aan de exploitatie verbonden.

3. De vrederechter doet uitspraak na het met redenen omklede advies te hebben ingewonnen van een technische commissie bestaande uit drie leden die door de Koning worden benoemd op voordracht van de Minister van Landbouw. De eis tot herziening komt alleen in aanmerking, indien de bedongen pachtprijs ten minste 10 % hoger of lager ligt dan de normale pachtprijs, geraamd op grond van de rentabiliteit.

4. De vordering kan slechts worden ingesteld gedurende zes maanden na het einde van elke driejarige periode. De beslissing waarbij de pachtprijs wordt herzien zal gelden voor de lopende driejarige periode, maar de vroegere pachtprijs kan voorlopig worden gevorderd tot de eindbeslissing.

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

ART. 15.

Si dans un bail à ferme on donne au bien loué une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, le fermage sera augmenté ou diminué proportionnellement dès la première échéance qui suivra la demande, sauf le droit pour le preneur de demander la résiliation du bail. La demande en diminution ou augmentation de fermage et la demande de résiliation du bail ne seront reçues que si la différence entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat est d'un vingtième au moins.

La demande est recevable pendant toute la durée du bail.

ART. 16.

Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds.

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.

§ 6. — *Du fermage et des autres charges financières.*

ART. 17.

1. A l'expiration de chaque triennat, le bailleur et le preneur peuvent tous deux demander au juge de paix la revision, sur base de la rentabilité du bien loué au cours du triennat écoulé, du fermage convenu par écrit ou fixé par le juge de paix.

2. La rentabilité s'entend du rendement qu'une exploitation normale pouvait procurer au preneur, compte tenu notamment de la qualité des terres, du cours des produits, de l'incidence des circonstances atmosphériques sur le volume et la qualité des récoltes, des charges afférentes à l'exploitation.

3. Le juge de paix statue après avoir pris l'avis motivé d'une commission technique composée de trois membres nommés par le Roi sur proposition du Ministre de l'Agriculture. La demande de revision n'est accueillie que si le fermage en vigueur est de 10 % supérieur ou inférieur au fermage normal apprécié sur base de la rentabilité.

4. L'action ne peut être intentée que pendant les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat. La décision revisant le fermage vaut pour le triennat en cours, l'ancien fermage demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

ART. 18.

1. De Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen verpachten hun landeigendommen bij wege van inschrijving onder gezegelde en ter post aangezekende omslag. De inschrijvingen worden in openbare zitting geopend en voorgelezen.

De bedingen en voorwaarden van verpachting zijn onderworpen aan de adviezen, machtigingen en goedkeuringen, bepaald bij de bestuurswetten.

Indien een verpachting bij wege van inschrijving niet goedgekeurd wordt omdat zij geen voldoende uitslag heeft opgeleverd, wordt overgegaan tot een nieuwe inschrijving of zelfs tot verpachting in der minne.

2. Bij openbare aanbesteding van de pacht van landeigendommen mag geen enkele inschrijving worden aanvaard waarbij de geboden pachtprijs meer dan 10 % hoger ligt dan de normale pachtprijs van het goed zoals die door de vrederechter is vastgesteld met toepassing van artikel 17. Is die vaststelling niet geschied, dat wordt zulks bij verzoekschrift gevraagd door het bestuur, dat eigenaar is van het pachtgoed.

3. Het betrokken bestuur of de betrokken instelling bepaalt, op straffe van nietigheid, in de met het oog op de verpachting vastgestelde aanbestedingsvoorwaarden, de normen die de keuze van de pachter zullen bepalen, ingeval verscheidene inschrijvingen de maximum toelaatbare prijs bereiken.

ART. 19.

Welke ook de bedingen van de pachtovereenkomst zijn, kan de pachter de pachtprijs altijd in geld voldoen. Is de pachtprijs geheel of gedeeltelijk bedongen in landbouwprodukten, dan wordt hij in geld omgezet.

Indien de pachtprijs geheel of gedeeltelijk in landbouwprodukten bedongen wordt, mag zulks alleen geschieden in landbouwprodukten van het gepachte goed of van de streek en mag geen enkel daarvan in aanmerking komen voor een hoger bedrag dan 40 % van de globale pachtprijs, omgezet in geld op de datum van het aangaan van de pacht. Hetzelfde geldt voor pachtprizen die geheel of gedeeltelijk met verwijzing naar landbouwprodukten worden vastgesteld.

Behoudens geschreven akkoord over de wijze van waardering der produkten die in aanmerking komen om de pachtprijs te bepalen, wordt hun waarde vastgesteld naar het gemiddelde der officiële prijzen welke golden tijdens twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, naar het gemiddelde der prijzen welke in de streek van het gepachte goed gedurende dat tijdperk werden betaald volgens de marktberichten die door het Ministerie van Landbouw worden bekendgemaakt.

In geen geval mogen de door de Staat aan de producent verleende premies of toelagen begrepen worden in de waarde die aan de landbouwprodukten wordt toegekend.

Indien deze voorschriften niet zijn in acht genomen in het pachtcontract, past de rechter, wanneer een van de partijen de zaak bij hem aanhangig maakt, het contract aan die voorschriften aan, waarbij hij de

ART. 18.

1. L'Etat, les provinces, les communes et les établissements publics procèdent à la location de leurs biens ruraux par voie de soumission déposée à la poste sous pli cacheté et recommandé. L'ouverture et la lecture des soumissions ont lieu en séance publique.

Les clauses et conditions de location sont soumises aux avis, autorisations et approbations prévus par les lois administratives.

Si une location, faite par voie de soumission, n'est pas approuvée parce qu'elle n'a pas donné un résultat suffisant, il est procédé à une nouvelle soumission, ou même à une location de gré à gré.

2. Dans les adjudications publiques ayant pour objet la location de biens ruraux, aucune soumission ne peut être acceptée dans laquelle le fermage offert dépasse de plus de 10 % le fermage normal du bien loué tel qu'il a été fixé par le juge de paix par application de l'article 17. Si le bien n'a pas encore fait l'objet d'une fixation semblable, celle-ci est sollicitée par requête de l'administration propriétaire du bien loué.

3. L'administration ou l'établissement intéressé fixe, à peine de nullité, dans le cahier des charges établi en vue de la location, les normes qui détermineront le choix du locataire au cas où plusieurs soumissions seraient faites à la limite du prix autorisé.

ART. 19.

Quelles que soient les stipulations du bail, le fermier peut toujours s'acquitter du fermage en espèces. Lorsque celui-ci a été stipulé en tout ou en partie en produits agricoles, il est converti en espèces.

Si le fermage est stipulé en tout ou en partie en produits agricoles, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent être stipulés et aucun d'entre eux ne peut intervenir pour une valeur supérieure à 40 % du fermage global converti en espèces à la date du bail. Il en est de même s'il s'agit d'un fermage stipulé en tout ou en partie par référence à des produits agricoles.

Sauf accord écrit sur le mode d'évaluation des produits intervenant dans la fixation du fermage, leur valeur est déterminée d'après la moyenne des prix officiels en vigueur dans les douze mois précédant l'échéance ou, à leur défaut, d'après la moyenne des prix pratiqués dans la région du bien loué au cours de cette période, suivant les mercuriales publiées par le Ministère de l'Agriculture.

En aucun cas, les primes ou subventions allouées par l'Etat au producteur ne peuvent être comprises dans la valeur attribuée aux produits agricoles.

Si ces prescriptions n'ont pas été observées dans le bail, le juge, saisi par l'une des parties, le rectifie en respectant, autant que possible, les intentions des parties. La décision du juge n'a d'effet que pour les fer-

bedoelingen van de partijen zoveel mogelijk eerbiedigt. De beslissing van de rechter geldt slechts voor de pachtsommen die na het instellen van de vordering vervallen.

ART. 20.

Voor niet bestaande worden gehouden alle bedingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taksen of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens overeenkomsten door hem met derden aangegaan, met uitzondering van het ruimen van de grachten en van de niet bevaarbare waterlopen die zich op of langs het verpachte goed bevinden, en van belastingverhoging wegens gebouwen, werken of beplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht.

ART. 21.

Indien gedurende de pachtijd een oogst geheel of ten minste voor de helft door toeval verloren gaat, kan de pachter vermindering van de pacht prijs vorderen, tenzij hij door de vorige oogsten schadeloos gesteld is.

Indien hij niet schadeloos gesteld is, kan de schatting van de vermindering eerst geschieden op het einde van de pacht, op welk tijdstip de genoten vruchten van alle pachtjaren met elkaar in vergelijking zullen worden gebracht.

De rechter kan niettemin de pachter voorlopig vrijstellen van de betaling van een gedeelte van de pacht prijs naar mate van het geleden verlies.

ART. 22.

De pachter kan geen vermindering bekomen, wanneer het verlies van de vruchten plaatsheeft nadat zij van de grond zijn afgescheiden, tenzij de pacht aan de eigenaar een aandeel in de oogst in natura toekent; in welk geval de eigenaar zijn aandeel in het verlies moet dragen, mits de pachter niet in gebreke was aan de eigenaar zijn aandeel in de oogst of de tegenwaarde ervan te leveren.

De pachter kan evenmin vermindering vorderen, indien de oorzaak van de schade reeds bestond en bekend was toen de pacht werd aangegaan.

ART. 23.

De gevolgen van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst, kunnen door een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter gebracht worden.

De gevolgen van het buitengewone toeval, zoals de verwoestingen van de oorlog of een overstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kunnen niet te zijnen laste gebracht worden.

§ 7. — *Exploïtatïe van het gepachte goed.*

ART. 24.

Alle bedingen die de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing van de gepachte grond of omtrent de beschikking over de produkten van de hoeve beperken, worden voor niet bestaande gehouden.

mages venant à l'échéance après l'introduction de la demande.

ART. 20.

Sont réputées inexistantes, toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui vis-à-vis des tiers, exception faite pour le curage des fossés, des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué et pour les majorations d'impôt résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué.

ART. 21.

Si pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins est enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes.

S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance.

Et cependant, le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte.

ART. 22.

Le fermier ne peut obtenir de remise, lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature; auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte ou sa contrevaletur.

Le fermier ne peut également demander une remise, lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé.

ART. 23.

Le preneur peut être chargé par une clause expresse des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel ou gelée.

Il ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

§ 7. — *De l'exploïtatïon du bien loué.*

ART. 24.

Sont réputées inexistantes, toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres louées et quant à la disposition des produits de la ferme.

Dit geldt ook voor het scheuren van de bij de ingentreding van de pachter bestaande weiden, onder het tweevoudig voorbehoud dat dit niet meer mag gebeuren wanneer aan de pachter geldige opzegging is betekend en dat de verpachter in de opzeggingsbrief kan eisen dat het goed bij het verstrijken van de pacht in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld.

Van waarde zijn echter wel de bedingen van de pachtovereenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingentreding bevond, alsook de bedingen die het recht van beschikking over de stal mest gedurende de pacht beperken, en de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaren beperken tot ten hoogste de helft.

ART. 25.

Behalve in geval van geldige opzegging heeft de pachter het recht de gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren die noodzakelijk zijn voor de bewoonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed en die stroken met de bestemming ervan.

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

ART. 26.

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

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

Bij gebreke van schriftelijke toestemming van de verpachter of machtiging van de vrederechter, mag de vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de drie laatste jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

ART. 27.

Indien de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken die met toestemming van de pachter zijn uitgevoerd, kan de pacht prijs worden verhoogd in zodanige mate als door partijen wordt overeengekomen of door de rechter wordt bepaald.

ART. 28.

De verpachter mag geen nieuwe bomen planten, met uitzondering van de vervanging van hoog- of

Ceci s'applique aussi au retournement des prairies existant au moment de l'entrée en jouissance du preneur, sous la double réserve qu'il ne peut plus y être procédé en cas de congé valable notifié au preneur et que le bailleur peut dans le congé exiger que le bien soit rétabli dans son état d'origine à l'expiration du bail.

Sont toutefois valables, les clauses du bail relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, celles qui limitent le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années.

ART. 25.

Le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de faire les constructions, travaux et tous ouvrages nécessaires à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

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

ART. 26.

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

Lorsque ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur ou, à défaut de ce consentement, avec l'autorisation du juge de paix, le montant de cette indemnité ne pourra être inférieure aux frais que le fermier a supportés, dans la mesure où ils n'ont pas été amortis, cet amortissement étant forfaitairement fixé à quatre pour cent l'an.

A défaut de consentement écrit du bailleur ou d'autorisation du juge de paix, le montant de cette indemnité ne pourra dépasser la somme des fermages payés par le preneur au cours des trois dernières années, pour la totalité des biens loués par lui au même propriétaire.

ART. 27.

Si le bailleur supporte les frais des constructions, travaux et ouvrages effectués avec l'accord du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure convenue entre parties ou fixée par le juge.

ART. 28.

Aucune plantation d'arbres ne peut être faite par le bailleur, exception faite du remplacement d'arbres

laagstammige fruitbomen, de vervanging van bosbomen in de weiden en de beplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed.

De pachter mag geen nieuwe beplantingen verrichten tenzij met schriftelijke toestemming van de verpachter. Zijn niettemin geoorloofd zonder toestemming van de verpachter, beplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed en behalve in geval van geldige opzegging, beplantingen ter vervanging van dode of gevelde bomen en die van laagstammige fruitbomen.

Wat betreft deze laatste, is de aanplanting ervan evenwel slechts toegelaten indien zij een oppervlakte beslaat van ten minste 50 aren, aan een bestaande aanplanting of een vaste toegangsweg paalt en voor zover zij in de streek gebruikelijk is en beantwoordt aan de eisen van een rationele exploitatie. Wat betreft dit laatste punt moet de pachter vooraf gunstig advies van de tuinbouwkundige van de streek hebben verkregen.

Heeft een beplanting waarvoor de verpachter schriftelijke toestemming heeft gegeven of die regelmatig is verricht overeenkomstig de vorenstaande bepalingen, geleid tot een waardevermeerdering van het gepachte goed en neemt de pacht op initiatief van de verpachter een einde vooraleer de beplanting 18 jaar oud is, dan heeft de pachter recht op een vergoeding gelijk aan die waardevermeerdering; neemt de pacht een einde op initiatief van de pachter dan mag die vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de vijf laatste jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

Heeft zulk een beplanting geleid tot een waardevermindering van het gepachte goed, dan heeft de verpachter recht op een vergoeding van de pachter, gelijk aan die waardevermindering.

ART. 29.

Indien de pachter van een landeigendom dit niet voorziet van de dieren en het gereedschap nodig voor het bedrijf, indien hij met de bebouwing ophoudt, indien hij bij de bebouwing niet als een goed huisvader handelt, indien hij het gepachte voor een ander doel bezigt dan waartoe het bestemd was, of, in het algemeen, indien hij de bepalingen van de pacht niet nakomt, en daardoor schade ontstaat voor de verpachter, kan deze, naar gelang van de omstandigheden, de pacht doen ontbinden.

In geval van ontbinding door de schuld van de pachter, is deze gehouden tot schadevergoeding.

Het strafbeding en de uitdrukkelijk onbindende voorwaarde zijn zonder waarde.

§ 8. *Onderpacht en pachtoverdracht.*

ART. 30.

In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en onder voorbehoud van het hierna

fruitiers à haute ou à basse tige, du remplacement d'arbres forestiers sur les prairies et des plantations nécessaires à la conservation du bien.

Le preneur ne peut faire de nouvelles plantations qu'avec le consentement écrit du bailleur. Sont néanmoins permises sans le consentement du bailleur, les plantations qui sont nécessaires à la conservation du bien et, sauf en cas de congé valable, les plantations de remplacement d'arbres morts ou abattus, et celles d'arbres fruitiers à basse tige.

En ce qui concerne ces derniers, leur plantation n'est toutefois autorisée que si elle a une étendue d'au moins 50 ares, si elle est attenante à une plantation existante ou à un chemin d'accès permanent et pour autant qu'elle soit courante dans la région et conforme aux données d'une exploitation rationnelle. Sur ce dernier point, le preneur doit obtenir préalablement l'avis favorable du conseiller d'horticulture de la région.

Si une plantation autorisée par écrit par le bailleur ou effectuée régulièrement conformément aux dispositions qui précèdent, a causé une plus-value au bien loué, et si le bail prend fin à l'initiative du bailleur avant que la plantation ait 18 ans, le preneur a droit à une indemnité qui sera égale à cette plus-value; si le bail prend fin à l'initiative du preneur, cette indemnité ne peut pas dépasser le montant des fermages payés au cours des cinq dernières années par le preneur pour la totalité des biens loués par lui du même propriétaire.

Si une telle plantation a causé une moins-value au bien loué, le bailleur a droit, de la part du preneur, à une indemnité qui sera égale à cette moins-value.

ART. 29.

Si le preneur d'un bien rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts.

Les clauses pénales et la condition résolutoire expresse sont de nul effet.

§ 8. *De la sous-location et de la cession du bail.*

ART. 30.

Par dérogation à l'article 1717 du Code civil et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de

bepaalde, mag de pachter van landeigendommen noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven noch zijn pacht geheel of ten dele aan anderen overdragen zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

Ruil met het oog op het betelen van pachtgoederen wordt niet als onderpacht beschouwd. Een dergelijke ruil heeft geen invloed op de rechten en verplichtingen van de pachters ten opzichte van hun verpachter.

ART. 31.

De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, het gehele pachtgoed in onderpacht geven aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot.

ART. 32.

De rechten en verplichtingen die pachter en onderpachter tegenover elkaar hebben, worden geregeld volgens de bepalingen van deze wet, evenwel met uitzondering van de bepalingen betreffende de minimumpachttijd, in deze zin dat de onderpacht niet langer mag duren dan de hoofdpacht, ongeacht onder welke omstandigheden deze laatste een einde heeft genomen.

ART. 33.

De pachter die een opzeggingsbrief ontvangt voor een onderverpacht goed moet binnen een maand aan de onderpachter een afschrift van de opzeggingsbrief betekenen en hem op straffe van schadevergoeding op de hoogte stellen van het gevolg dat eraan gegeven is.

ART. 34.

De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht geheel overdragen aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot. De overnemer treedt in al de rechten en verplichtingen die uit de pacht voortvloeien, maar de overdrager blijft met hem hoofdelijk gehouden tot de verplichtingen die uit de pacht zijn ontstaan.

ART. 35.

Op voorwaarde dat de pachter of zijn rechtverkrijgenden, binnen drie maanden na de ingetreding van de overnemer, aan de verpachter kennis geven van pachtoverdracht die de pachter heeft gedaan aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, en hem daarbij de namen, voornamen en het adres van de overnemer of de overnemers medelen, ontstaat, bij gebreke van geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de overnemer of de overnemers.

biens ruraux ne peut sous-louer en tout ou partie le bien loué ou céder son bail en tout ou partie sans l'autorisation écrite du bailleur.

Ne sont pas considérés comme des sous-locations les échanges portant sur la culture des biens loués, réalisés par les preneurs. Ces échanges n'affectent pas les droits et obligations des preneurs à l'égard de leur bailleur.

ART. 31.

Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, sous-louer la totalité du bien loué à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint.

ART. 32.

Les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, pour leurs rapports entre eux, déterminés par les dispositions de la présente loi, à l'exception toutefois de celles relatives à la durée minimum du bail, la sous-location ne pouvant se prolonger plus longtemps que le bail principal, quelles que soient les conditions dans lesquelles celui-ci a pris fin.

ART. 33.

Le preneur qui reçoit congé pour un bien sous-loué, doit, dans le mois, notifier au sous-locataire copie de la lettre de congé et, à peine de dommages-intérêts, le tenir au courant de la suite qui y est donnée.

ART. 34.

Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint. Le cessionnaire est subrogé à tous les droits et obligations dérivant du bail, le cédant restant toutefois tenu des obligations du bail, solidairement avec lui.

ART. 35.

Si, dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, le preneur ou ses ayants droit notifient au bailleur la cession que le preneur a faite du bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, en lui indiquant les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires, le bail est sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvelé de plein droit au profit du ou des cessionnaires.

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

ART. 36.

De verpachter, aan wie binnen de termijn bepaald in artikel 35, kennis is gegeven van een overdracht, kan tegen de pachtvernieuwing opkomen door de vroegere en de nieuwe pachter, op straffe van verval, binnen drie maanden na de kennisgeving van de overdracht voor de vrederechter te dagvaarden ten einde zijn verzet geldig te horen verklaren.

De vrederechter oordeelt of de redenen van verzet ernstig en gegrond zijn, en met name of het voornemen dat de verpachter eventueel te kennen heeft gegeven als reden van zijn verzet, gelet op alle feitelijke omstandigheden, oprecht en waarachtig is.

Wordt het verzet toegelaten, dan wordt de pacht niet vernieuwd en heeft alleen de overdracht van de vroegere pacht gevolg.

ART. 37.

Als ernstige redenen van verzet kunnen uitsluitend worden aanvaard :

1° het feit dat de verpachter vóór de kennisgeving van de overdracht, geldige opzegging heeft gedaan;

2° het voornemen van de verpachter om het verpachte goed binnen een termijn van minder dan 5 jaren, zelf te exploiteren of de exploitatie over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot;

3° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de overnemer tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

4° veroordeling van de overnemer uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen tussen de verpachter en zijn nieuwe pachter onmogelijk kunnen maken;

5° het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of niet over de nodige materiële middelen beschikt om het verpachte goed behoorlijk te exploiteren.

§ 9. — *Overlijden van de pachter.*

ART. 38.

In geval van overlijden van de pachter van een landeigendom, loopt de pacht door ten voordele van zijn

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

ART. 36.

Le bailleur, auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35, peut faire opposition au renouvellement du bail en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix dans les trois mois de la notification de la cession, à peine de déchéance, en vue d'entendre valider son opposition.

Le juge apprécie si les motifs de l'opposition sont sérieux et fondés et notamment s'il est vraisemblable, eu égard à toutes les circonstances de fait, que le bailleur mette à exécution les intentions éventuellement énoncées comme motifs de l'opposition.

Si l'opposition est admise, le bail n'est pas renouvelé et seule la cession de l'ancien bail produit ses effets.

ART. 37.

Peuvent seuls être admis comme motifs sérieux d'opposition :

1° le fait qu'avant toute notification de la cession le bailleur a donné un congé valable;

2° l'intention du bailleur d'exploiter lui-même, dans un délai inférieur à 5 ans, le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint;

3° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du cessionnaire à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

4° la condamnation du cessionnaire du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux entre le bailleur et son nouveau preneur;

5° le fait que le cessionnaire n'a pas la capacité professionnelle requise ou qu'il ne dispose pas des moyens matériels nécessaires pour une bonne exploitation du bien loué.

§ 9. — *Du décès du preneur.*

ART. 38.

En cas de décès du preneur d'un bien rural, le bail continue au profit de ses héritiers ou ayants droit, à

erfgenamen of rechtverkrijgenden, tenzij de verpachter, zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden opzegging hebben gedaan overeenkomstig de hierna volgende bepalingen.

ART. 39.

De verpachter kan aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter slechts opzegging doen, indien hij zich dat recht heeft voorbehouden in de pachtovereenkomst en de overleden pachter geen overlevende echtgenoot, afstammelingen of aangenomen kinderen of geen afstammelingen of aangenomen kinderen van de echtgenoot nalaat.

Is aldus opzegging geoorloofd, dan moet op straffe van verval aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter kennis ervan worden gegeven binnen een jaar na het overlijden en zij heeft haar gevolgen eerst twee jaren na de kennisgeving.

ART. 40.

De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter kunnen de pacht beëindigen mits zij, binnen een jaar na het overlijden, opzegging doen met een termijn van drie maanden.

ART. 41.

Zij kunnen overeenkomen de exploitatie gemeenschappelijk voort te zetten of een of meer hunner daartoe aanstellen.

Bij gebreke van akkoord kan elk van de erfgenamen of rechtverkrijgenden de vrederechter verzoeken hem aan te stellen om de exploitatie van het pachtgoed voort te zetten, onder gehoudenheid om de door het vonnis vastgestelde vergoeding uit te betalen aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden.

Wanneer verscheidene belanghebbenden van dit recht van overneming gebruik wensden te maken, wordt de voorkeur gegeven in de hierna bepaalde orde :

- a) aan de overlevende echtgenoot;
- b) aan hem die de overleden pachter heeft aangewezen;
- c) aan hem die, ten tijde van het overlijden, regelmatig aan de exploitatie deelnam zonder noodzakelijkerwijze in de pachthoeve te verblijven;
- d) aan hem die door de meerderheid van de belangen of, bij gebreke van die meerderheid, door het lot is aangewezen.

Indien verscheidene erfgenamen of rechtverkrijgenden aanspraak maken op het voordeel van een der leden b) of c), kunnen zij de pacht gezamenlijk overnemen.

Behoudens gewichtige redenen ter beoordeling van de rechter, moet de overnemer, of, indien er verscheidene overnemers zijn, ten minste een van hen, persoonlijk de exploitatie van het overgenomen pachtgoed voortzetten gedurende ten minste 6 jaar te rekenen

moins que congé ait été donné par le bailleur ou par les héritiers ou ayants droit dans les conditions déterminées ci-après.

ART. 39.

Le bailleur ne peut donner congé aux héritiers ou ayants droit du preneur décédé, que s'il s'est réservé cette faculté dans le bail et si le preneur décédé ne laisse ni conjoint survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs du conjoint.

Lorsque le congé est ainsi autorisé, il doit, à peine de déchéance, être signifié aux héritiers ou ayants droit du preneur dans l'année qui suit le décès et il ne produit ses effets qu'à l'expiration des deux ans qui suivent la notification.

ART. 40.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé, peuvent moyennant préavis de trois mois donné dans l'année du décès, mettre fin au bail.

ART. 41.

Ils peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer.

A défaut d'accord entre eux, chacun des héritiers ou ayants droit peut demander au juge de paix de le désigner pour continuer l'exploitation du bien loué à charge de payer aux autres héritiers ou ayants droit l'indemnité qui sera fixée dans le jugement.

Lorsque plusieurs intéressés veulent user de ce droit de reprise, la préférence revient par priorité et dans l'ordre :

- a) au conjoint survivant;
- b) à celui que le défunt a désigné;
- c) à celui qui au moment du décès, sans pour autant habiter la ferme, collaborait d'une façon régulière à l'exploitation;
- d) à celui qui est désigné par la majorité des intérêts et à défaut de cette majorité, à celui qui est désigné par le sort.

Si plusieurs héritiers ou ayants droit revendiquent le bénéfice de l'un des alinéas b) ou c), ils pourront faire la reprise conjointement.

Le reprenant ou au moins l'un d'eux en cas de pluralité de reprenants est tenu, sauf motif grave à apprécier par le juge, d'exploiter personnellement le bien faisant l'objet de la reprise pendant 6 ans au moins à dater du jour où le jugement fixant l'indemnité est devenu

van de dag waarop het vonnis, dat de vergoeding vaststelt, definitief is geworden, op straffe van schadevergoeding aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden ten bedrage van 20 % van de hierboven bedoelde vergoeding.

ART. 42.

De erfgenamen en rechtverkrijgenden moeten, binnen een jaar na het overlijden, aan de verpachter kennis geven van het akkoord dat zij hebben gesloten.

Degene onder hen die door de rechter is aangewezen om de exploitatie voort te zetten moet hiervan aan de verpachter kennis geven binnen zes maanden na de datum waarop het vonnis van aanwijzing definitief is geworden.

ART. 43.

Indien de persoon of de personen die de exploitatie voortzetten afstammelingen of aangenomen kinderen van de overleden pachter of van diens echtgenoot zijn, brengt de kennisgeving, behoudens geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing mee.

Die pachtvernieuwing heeft de gevolgen die bepaald zijn in het tweede lid van artikel 35; de verpachter kan hiertegen opkomen onder de voorwaarden gesteld in de artikelen 36 en 37, door de kennisgevers te dagvaarden voor de vrederechter.

ART. 44.

Zolang de kennisgeving niet is geschied blijven de erfgenamen en rechtverkrijgenden hoofdelijk verbonden jegens de verpachter.

Te rekenen van de kennisgeving zijn alleen diegenen onder hen die de exploitatie voortzetten hoofdelijk gehouden jegens de verpachter tot de verplichtingen voortvloeiende uit de pacht die na de kennisgeving zijn ontstaan.

§ 10. *Vergoedingen toekomende aan de afgaande pachter.*

ART. 45.

1. Afgezien van de vergoedingen die aan de pachter krachtens de vorengaande artikelen kunnen toekomen uit hoofde van nieuwe gebouwen, beplantingen en werken, moet de afgaande pachter van de verpachter bij het verlaten van het gepachte goed een vergoeding ontvangen voor het stro, de mest en de navette die hij bij zijn vertrek achterlaat, voor de behouwing die hij bij voorraad heeft gedaan, alsmede voor de verbeteringen aangebracht aan de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft, aan de afsluitingen, aan de waterafloopgreppels, aan de wegen dienende voor de exploitatie van de hoeve en aan de gebouwen en werken die bij die exploitatie behoren.

2. De vergoeding voor het stro, de mest, de navette, de bij voorraad gedane behouwing en de verbeterin-

définitif, sous peine de devoir verser aux autres héritiers et ayants droit, une somme égale à 20 pour cent de cette indemnité.

ART. 42.

Les héritiers et ayants droit sont tenus de notifier au bailleur dans l'année du décès l'accord intervenu entre eux.

Celui qui a été désigné par le juge pour continuer l'exploitation, est tenu de le notifier au bailleur dans les six mois de la date où le jugement le désignant est devenu définitif.

ART. 43.

Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint, la notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.

Les effets de ce renouvellement sont ceux prévus à l'alinéa 2 de l'article 35; le bailleur peut y faire opposition dans les conditions fixées aux articles 36 et 37, en citant devant le juge de paix les auteurs de la notification.

ART. 44.

Aussi longtemps qu'aucune notification n'a été donnée, les héritiers et ayants droit sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur.

La notification faite, seuls celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont tenus vis-à-vis du bailleur et solidairement des obligations résultant du bail nées postérieurement à celle-ci.

§ 10. — *Des indemnités revenant au preneur sortant.*

ART. 45.

1. Indépendamment des indemnités pouvant lui revenir en vertu des articles précédents du chef de constructions, plantations, travaux et ouvrages nouveaux, le fermier sortant doit recevoir du bailleur une indemnité de sortie du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie, du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations aux terres quant à leur état de propreté, aux clôtures, aux rigoles d'écoulement des eaux, aux chemins servant à l'exploitation de la ferme et aux bâtiments et ouvrages d'art afférents à cette exploitation.

2. L'indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures et améliorations est

gen is gelijk aan hun waarde bij het einde van de pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed, zonder dat zij het bedrag van de door de pachter gemaakte kosten mag overschrijden.

De vergoeding kan vooruit worden bepaald wat betreft het produktief maken van onbebouwde of braakliggende gronden of van gronden die in slechte staat van bebouwing zijn, mits zij als zodanig in de pacht zijn aangegeven.

Indien de verpachter bewijst dat de pachter bij de ingebruikneming stro, mest, navette of andere verstrekkingen of voordelen kosteloos ontvangen heeft, zal, bij het eindigen van de pacht, een rekening worden opgemaakt en de verpachter of de pachter zal de waarde van het verschil tussen de hoeveelheden verschuldigd zijn, berekend op het ogenblik dat de pachter het goed verlaat.

3. De aan de afgaande pachter toekomende vergoeding zal in voorkomend geval bij vergelijking vereffend worden, ten belope van het bedrag van zijn schuld jegens de verpachter, uit hoofde van elk verlies veroorzaakt door gebrek aan zuiverheid of aan onderhoud van het verpachte goed of door elke andere tekortkoming aan zijn verplichtingen.

4. Bij de bepaling van de vergoeding waarop de afgaande pachter recht heeft, wordt rekening gehouden met de voordelen die de verpachter hem heeft toegestaan met het oog op de gebouwen die hij heeft opgetrokken en de werken die hij heeft uitgevoerd.

5. Afstand van de vergoeding bij het verlaten van het gepachte goed kan slechts blijken uit een authentieke akte of uit een verklaring afgelegd voor de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.

6. Gedurende de eerste drie maanden van elke pacht kan de ene partij de andere verplichten een omstandige plaatsbeschrijving te laten opmaken. In geval van weigering kan de vrederechter, bij een vonnis dat niet vatbaar is voor hoger beroep, een deskundige aanstellen om die op te maken. Bij gebreke van een plaatsbeschrijving wordt de pachter, behoudens tegenbewijs, geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat.

ART. 46.

Naast de in het vorige artikel bepaalde vergoeding bij het verlaten van het gepachte goed, is een bijkomende vergoeding verschuldigd aan de pachter van landeigendommen wiens pacht een einde heeft genomen ten gevolge van een opzegging op grond van de aanwending van het gepachte goed als bouwgrond, de aanwending ervan voor industriële doeleinden of te algemenen nutte.

Deze vergoeding is evenwel niet verschuldigd indien het gronden betreft die gezien hun ligging op het ogenblik van de pachtovereenkomst, moesten worden beschouwd als gronden waaraan één van de in het vorige lid bedoelde aanwendungen zou worden gegeven, mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst.

égale à leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination des biens loués, mais elle ne peut dépasser le montant des impenses faites par le fermier.

L'indemnité peut être fixée à forfait pour la mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terrains aient été déclarés tels dans le bail.

Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement, à son entrée, des pailles, engrais, arrière-engrais, prestations ou avantages, il sera établi un compte à la fin du bail et le bailleur ou le preneur devra la valeur de la différence des quantités, calculée au moment de la sortie de ferme.

3. L'indemnité revenant au fermier sortant sera, le cas échéant, compensée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur, du chef des pertes causées par le défaut de propreté ou d'entretien du bien loué ou tous autres manquements à ses obligations.

4. Dans l'appréciation des indemnités revenant au fermier sortant, il est tenu compte des avantages qui lui ont été consentis par le bailleur en considération de l'exécution des travaux, constructions et ouvrages effectués par le preneur.

5. La renonciation à l'indemnité de sortie ne peut résulter que d'un acte authentique postérieur au congé ou d'une déclaration faite devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.

6. Pendant les trois premiers mois de tout bail à ferme, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé. En cas de refus, le juge de paix, par jugement non susceptible d'appel, peut désigner un expert pour y procéder. A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation.

ART. 46.

En plus de l'indemnité de sortie fixée à l'article précédent, une indemnité complémentaire est due au preneur de biens ruraux dont le bail a pris fin à la suite d'un congé motivé par l'affectation comme terrain à bâtir, par l'affectation industrielle ou par l'affectation à des fins d'utilité publique donnée au bien loué.

Cependant cette indemnité n'est pas due s'il s'agit de terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devraient être considérés comme terrains devant recevoir une des affectations prévues à l'alinéa précédent, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail.

Die vergoeding wordt berekend met inachtneming onder meer van het bedrijfsverlies aan dieren en materieel, gelet op de oppervlakte van de gronden die aan de landbouw worden onttrokken, van de genotsderving gedurende de jaren vóór het verstrijken van de pacht, en van het verlies wegens waardevermindering van de overblijvende gebouwen en gronden.

Bij gebreke van overeenstemming over het bedrag van die vergoeding moet de pachter, in afwachting van de gerechtelijke vaststelling ervan, vóór de ont ruiming van de plaatsen, van de verpachter een provisionele vergoeding ontvangen, gelijk aan het bedrag van het aantal jaren pacht voor het verstrijken van de pachtovereenkomst, met dien verstande evenwel dat niet minder dan vier en niet meer dan acht jaren pacht in aanmerking kunnen komen.

§ 11. *Verkoop van het gepachte goed en recht van voorkoop van de pachter.*

ART. 47.

Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of voor zijn afstammelingen die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen, overeenkomstig de hierna bepaalde regels.

ART. 48.

1. De eigenaar mag het goed slechts uit de hand verkopen aan iemand anders dan de pachter nadat hij aan deze de gelegenheid heeft gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde moet hij hem kennis geven van de prijs en de voorwaarden waartegen hij bereid is het goed te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

Aanvaardt de pachter het aanbod, dan moet hij daarvan aan de eigenaar kennis geven binnen dertig dagen na de kennisgeving bepaald in het eerste lid, in welk geval de verkoop overeenkomstig artikel 1583 tussen partijen voltrokken is, zodra de aanvaarding van de pachter ter kennis is gekomen van de eigenaar.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de pachter.

Na verloop van een termijn van drie jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden bepaald in het vorige lid, zonder dat aan de pachter een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte heeft verleden van verkoop uit de hand aan iemand anders dan de pachter, moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de pachter kennis geven binnen een maand na de registratie.

2. Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste vijftien dagen te voren aan de pachter kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.

Cette indemnité est calculée en tenant compte notamment de la perte professionnelle en cheptel et en matériel, eu égard à la superficie des terrains soustraits à leur destination agricole, de la perte de jouissance pendant le nombre d'années restant à courir avant l'expiration du bail, et de la perte pour dépréciation des constructions et terrains restants.

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité et en attendant sa fixation par justice, le preneur doit recevoir du bailleur, avant de quitter les lieux, une indemnité provisionnelle égale au montant des années de fermage restant à courir avant l'expiration du bail sans qu'il y ait lieu de tenir compte d'un nombre d'années de fermage inférieur à quatre et supérieur à huit.

§ 11. *De la vente du bien loué et du droit de préemption du preneur.*

ART. 47.

En cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même ou pour ses descendants qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles ci-après déterminées.

ART. 48.

1. Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, il doit lui notifier le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre le bien. Cette notification vaut offre de vente.

Si le preneur accepte l'offre, il doit notifier son acceptation au propriétaire dans les trente jours de la notification visée au premier alinéa, auquel cas, conformément à l'article 1583, la vente est parfaite entre parties dès que l'acceptation du preneur est arrivée à la connaissance du propriétaire.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le susdit délai, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord du preneur.

Après un délai de trois ans à dater de l'offre, le bien ne peut être vendu de gré à gré, même dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, sans qu'une nouvelle offre soit faite au preneur.

L'officier instrumentant qui passe un acte de vente de gré à gré à une personne autre que le preneur est tenu de notifier à celui-ci le prix et les conditions de la vente, dans le mois de l'enregistrement.

2. En cas de vente publique, l'officier instrumentant est tenu de notifier au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente, au moins quinze jours à l'avance.

De instrumenterende ambtenaar is gehouden, bij het einde van de opbieding en voor de toewijzing, in het openbaar de vraag te stellen of de pachter of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de pachter, wordt de verkoop voortgezet.

In geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, moet dezelfde kennisgeving acht dagen te voren aan de pachter worden gedaan en dezelfde vraag in het openbaar aan de pachter worden gesteld bij de zitting van herverkoop.

ART. 49.

1. Indien het goed door verscheidene pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, moet de in artikel 48, 1 en 2, bedoelde kennisgeving aan alle exploitanten van het goed gedaan worden. Het recht van voorkoop kan met schriftelijke instemming van alle medepachters-exploitanten worden uitgeoefend door één of meer van hen; hun onenigheid, afwezigheid of stilzwijgen geldt als weigering van het aanbod.

Indien de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het verpachte goed voortzetten, mag hij als zodanig beschouwen degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter.

2. Indien het gepachte goed aan verscheidene personen in medeëigendom toebehoort, is de in artikel 48, 1, bedoelde kennisgeving alleen geldig, indien alle medeëigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend.

ART. 50.

Wanneer het te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gepachte goed, is het recht van voorkoop van toepassing op dit deel.

Wanneer het gepachte goed slechts een deel is van het te koop gestelde eigendom, is het recht van voorkoop van toepassing op het gepachte goed en is de eigenaar gehouden voor dit goed een afzonderlijk aanbod te doen.

Bij openbare verkoop moet dit deel van het eigendom afzonderlijk geveild en eventueel afzonderlijk toegewezen worden.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het bij artikel 52, 9°, ten gunste van de eigenaar ingestelde recht.

ART. 51.

In geval van verkoop met miskennis van de rechten van voorkoop van de pachter heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 % van de verkoopprijs.

L'officier instrumentant est tenu de demander publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si le preneur ou son mandataire désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. En cas de refus, d'absence ou de silence du preneur, la vente se poursuit.

En cas de revente par suite de surenchère, la même notification doit être faite au preneur huit jours à l'avance et la même question doit être posée publiquement au preneur à la séance de surenchère.

ART. 49.

1. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée aux 1 et 2 de l'article 48 doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Le droit de préemption peut, de l'accord écrit de tous les copreneurs-exploitants être exercé par un ou plusieurs d'entre eux; leur désaccord, absence ou silence vaut refus de l'offre.

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels celui ou ceux des héritiers ou ayants droit qui ont payé le dernier fermage ou à défaut de pareil paiement, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du défunt.

2. Si le bien loué appartient en copropriété à plusieurs personnes, la notification prévue au 1 de l'article 48, n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les copropriétaires.

ART. 50.

Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, le droit de préemption s'applique à cette partie.

Lorsque le bien loué ne constitue qu'une partie de la propriété mise en vente, le droit de préemption s'applique au bien loué et le propriétaire est tenu de faire une offre distincte pour ce bien.

En cas de vente publique, cette partie de la propriété devra être mise aux enchères séparément et éventuellement adjugée de même.

Ces dispositions ne portent pas préjudice à la faculté prévue en faveur du propriétaire par l'article 52, 9°.

ART. 51.

En cas de vente faite en méconnaissance des droits de préemption du preneur, celui-ci peut exiger soit d'être subrogé à l'acquéreur, soit de recevoir du vendeur versement d'une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente.

In het eerste geval moet de vordering gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld en is de eis slechts ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug, die deze heeft betaald, alsmede de kosten van de akte. Hij is slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

De vordering tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop door verloop van drie maanden te rekenen van de datum van de toewijzing, en bij verkoop uit de hand, door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving van die verkoop aan de pachter, indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

Ingeval hij de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, verwijst de rechter de partijen voor het verlijden van de akte naar de door hen gekozen notaris of naar een ambtshalve aangewezen notaris, indien partijen het niet eens zijn over de keuze. De kosten van de akte komen ten laste van de indeplaatsgestelde.

ART. 52.

De pachter heeft geen recht van voorkoop :

1° indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen, of die van zijn echtgenoot;

2° in geval van verkoop van het goed aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen of die van de echtgenoot van de eigenaar of een der medeëigenaars, die voor eigen rekening kopen;

Deze uitzondering is niet van toepassing wanneer de pachter zelf de echtgenoot, een afstammeling of aangenomen kind van de eigenaar of een der medeëigenaars of van de echtgenoot van de eigenaar of een der medeëigenaars is;

3° in geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur, aan een openbare instelling of aan een instelling van openbaar nut, wanneer het goed wordt verkocht om te algemenen nutte te worden aangewend;

4° wanneer de verkoopprijs geheel of voor het grootste deel in de vorm van een lijfrente wordt bedongen;

5° in geval van verkoop aan een medeëigenaar van een aandeel in de eigendom van het gepachte goed;

6° wanneer het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagteke-

Dans le premier cas, l'action doit être intentée à la fois au vendeur et au premier acquéreur et la demande n'est reçue qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription de l'acte incriminé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui ainsi que les frais de l'acte. Il n'est tenu que des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges, consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient fait l'objet d'inscription ou de transcription avant l'inscription de sa demande.

L'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent en cas de vente publique par trois mois à dater de l'adjudication et en cas de vente de gré à gré par trois mois à dater de la notification de cette vente au preneur, si une telle notification a eu lieu, et sans cela par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

En accueillant la demande de subrogation, le juge renvoie les parties pour la passation de l'acte devant le notaire choisi par elles ou devant un notaire nommé d'office, si les parties ne s'accordent pas sur le choix. Les frais de l'acte sont à charge du subrogé.

ART. 52.

Le preneur ne jouit pas du droit de préemption :

1° si le bien n'est pas exploité par lui personnellement, son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint;

2° en cas de vente du bien au conjoint, aux descendants ou enfants adoptifs, ou à ceux du conjoint du propriétaire ou d'un des copropriétaires, achetant pour leur propre compte;

Cette dernière exception n'est pas applicable lorsque le preneur est lui-même le conjoint, un descendant ou enfant adoptif du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou du conjoint du propriétaire ou d'un des copropriétaires;

3° en cas de vente du bien à une administration publique, à un établissement public ou à un établissement d'utilité publique, lorsque le bien est acquis en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général;

4° lorsque le prix de vente est stipulé en tout ou en majeure partie sous la forme d'une rente viagère;

5° en cas de vente à un copropriétaire d'une quote-part dans la propriété du bien loué;

6° lorsque le bien loué fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine antérieure à la conclusion

ning had gekregen vóór het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie zij gedaan is;

7° indien hij opzegging heeft gedaan;

8° in de gevallen bedoeld in artikel 6, 1°, 2° en 3° en 14, tweede lid;

9° wanneer de eigenaar van de vrederechter machtiging verkrijgt het goed te verkopen, zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend. De rechter verleent deze machtiging slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Hij doet uitspraak na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangevoerde redenen te beoordelen, laat de rechter zich onder meer leiden door de bepalingen van artikel 7 betreffende de redenen van opzegging.

ART. 53.

Als niet bestaande wordt beschouwd elke overeenkomst waarbij de pachter vooraf, geheel of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop. Gedurende de pacht kan de pachter evenwel van dit recht afstand doen op de wijze bepaald in artikel 14, tweede lid.

ART. 54.

De pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, mag, gedurende een periode van zes jaar te rekenen van de aankoop, het goed niet vervreemden, noch de exploitatie ervan overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot.

Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper een schadevergoeding gelijk aan 20 t.h. van de verkoopprijs van de betrokken percelen verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen.

ART. 55.

De verkoop van het pachtgoed laat de rechten van de pachter, die geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht van voorkoop, onverkort bestaan.

§ 12. Algemene bepalingen.

ART. 56.

Voor niet bestaande worden gehouden alle overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend, geheel of gedeeltelijk afstand doet van de rechten die de artikelen 1720, lid 2, 1721, 1722 en 1755 hem verlenen en alle gebruiken in strijd met die bepalingen.

Dit is ook het geval wat betreft de rechten die de artikelen 3 tot 15, 17, 19 tot 21, 23 tot 28, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 43, 45 tot 51, 55 hem verlenen.

du bail, pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire;

7° s'il a donné congé;

8° dans les cas prévus aux articles 6, 1°, 2° et 3° et 14, alinéa 2;

9° lorsque le propriétaire obtient du juge de paix l'autorisation de vendre le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé. Le juge n'accorde cette autorisation que si le propriétaire a des motifs sérieux pour écarter le preneur. Il statue, les parties entendues ou dûment appelées. Pour apprécier le caractère sérieux des motifs invoqués, le juge s'inspire notamment des dispositions de l'article 7 relatives aux motifs des congés.

ART. 53.

Est réputée inexistante, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit de préemption. Toutefois, lorsque le bail est en cours, le preneur peut renoncer à ce droit de la manière prévue à l'article 14, alinéa 2.

ART. 54.

Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption, ne peut, pendant une période de six ans à dater de l'acquisition, aliéner le bien ni en céder l'exploitation à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint.

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix.

ART. 55.

Les droits du preneur qui n'a pas fait usage de son droit de préemption ne sont en rien affectés par la vente du bien loué.

§ 12. Dispositions générales.

ART. 56.

Sont réputées inexistantes toutes conventions par lesquelles le preneur, d'une manière expresse ou tacite, renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 1720, alinéa 2, 1721, 1722 et 1755, ainsi que tous usages contraires à ces dispositions.

C'est aussi le cas pour les droits à lui conférés par les articles 3 à 15, 17, 19 à 21, 23 à 28, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 43, 45 à 51, 55.

Wat betreft artikel 1722 en artikel 21 van deze afdeling, worden slechts geacht niet te bestaan de overeenkomsten, bepalingen en bedingen voor zover het gaat om een buitengewoon toeval in de zin van artikel 23 van deze afdeling.

ART. 57.

Opzegging, verzet of kennisgeving bepaald in de artikelen 11, 12, 14, eerste lid, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 en 49, moet op straffe van onbestaanbaarheid, betekend worden bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

ART. 58.

De datum waartegen opzegging is gedaan met toepassing van de artikelen 11, 14, eerste lid, 38, 39 of 40, wordt in voorkomend geval derwijze verschoven dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik.

ART. II.

A. De volgende wijzigingen worden aangebracht in de bepalingen van de eerste afdeling van hoofdstuk II, titel VIII, boek III van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de « Regels die aan de huur van huizen en aan die van landeigendommen gemeen zijn », zoals die afdeling gewijzigd is bij de wetten van 7 maart 1929 en 7 juli 1951 :

1° voor de tekst van de artikelen 1714, 1715, 1716, 1717, 1742, 1743 en 1748 wordt ingelast wat volgt :

« Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht ».

2° Opgheven worden artikel 1716bis, de twee laatste leden van artikel 1717, de zes laatste leden van artikel 1742 en de vijf laatste leden van artikel 1748.

B. Opgeheven worden :

— de wet van 7 mei 1929 op de verhuring van de landeigendommen van de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen;

— de wet van 26 juli 1952 tot beperking van de pachtprizen en tot intrekking van de ministeriële besluiten van 30 mei 1945 en 30 november 1946, gewijzigd bij de wet van 20 januari 1961.

ART. III.

Overgangsbepalingen.

De nieuwe regels betreffende de pacht in het bijzonder, vervat in deze wet, zijn van toepassing op alle pachten die bij haar inwerkingtreding lopen of verlengd zijn, onder voorbehoud van hetgeen volgt :

En ce qui concerne l'article 1722 et l'article 21 de cette section, ne sont réputées inexistantes les conventions, dispositions et clauses pour autant qu'il s'agisse de cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 23 de cette section.

ART. 57.

Les congés, oppositions ou notifications prévus aux articles 11, 12, 14, al. 1^{er}, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 et 49 doivent, à peine d'inexistence, être signifiés par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

ART. 58.

La date pour laquelle congé a été donné par application des articles 11, 14, al. 1^{er}, 38, 39 ou 40 est, le cas échéant, retardée de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou à défaut par l'usage des lieux.

ART. II.

A. Les modifications suivantes sont apportées aux dispositions de la section première du chapitre II du titre VIII du livre III traitant « des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux », telle qu'elle a été modifiée par les lois du 7 mars 1929 et du 7 juillet 1951 :

1° au début des articles 1714, 1715, 1716, 1717, 1742, 1743 et 1748 sont ajoutés les mots :

« Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme ».

2° Sont supprimés : l'article 1716bis, les deux derniers alinéas de l'article 1717, les six derniers alinéas de l'article 1742 et les cinq derniers alinéas de l'article 1748.

B. Sont abrogées :

— la loi du 7 mai 1929 régissant la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes et aux établissements publics;

— la loi du 26 juillet 1952 limitant les fermages et abrogeant les arrêtés ministériels des 30 mai 1945 et 30 novembre 1946, modifiée par la loi du 20 janvier 1961.

ART. III.

Dispositions transitoires.

Les règles nouvelles particulières aux baux à ferme contenues dans la présente loi sont applicables à tous les baux en cours ou en période de prorogation au moment de son entrée en vigueur, sous réserve de ce qui suit :

1° de geldigheid en de gevolgen van de vóór de inwerkingtreding van deze wet gedane opzeggingen, worden beoordeeld overeenkomstig de wettelijke bepalingen die van kracht zijn op het oogenblik van hun kennisgeving;

2° van het recht van opzegging mag, niettegenstaande de inwerkingtreding van deze wet, gebruik maken hij die een verpacht goed sedert minder dan drie maanden heeft verkregen en voldoet aan de overige voorwaarden, waaronder hij overeenkomstig artikel 1748, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, opzegging mag doen aan de pachter; evenzo mag de verpachter die zich, zoals bepaald in artikel 1774, § 2, II van het Burgerlijk Wetboek, in de pacht-overeenkomst het recht heeft voorbehouden om de pacht te beëindigen op een ander tijdstip dan door de nieuwe bepalingen van deze wet is gesteld, van die bevoegdheid gebruik maken binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet; in beide gevallen zijn de nieuwe bepalingen betreffende de termijnen en de modaliteiten van opzegging evenwel van toepassing;

3° de pachter die, minder dan drie jaar vóór de inwerkingtreding van deze wet, zijn pacht heeft overgedragen aan zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot mag de bij artikel 35 bedoelde kennisgeving doen binnen drie maanden na die inwerkingtreding. In geval van overlijden van de pachter, mag de kennisgeving worden gedaan door zijn rechtverkrijgenden.

1° La validité et les effets des congés donnés antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi seront appréciés conformément aux dispositions légales en vigueur au moment de leur notification;

2° l'entrée en vigueur de la présente loi ne fait pas obstacle à ce que celui qui a acquis un bien loué depuis moins de trois mois et se trouve dans les autres conditions requises par l'article 1748, alinéa 2 du Code civil pour qu'il puisse donner congé au preneur, use de cette faculté; de même le bailleur qui s'est réservé dans le bail, comme prévu à l'article 1774, § 2, II, du Code civil, la faculté de mettre fin au bail à d'autres époques que celles admises par les dispositions nouvelles de la présente loi peut user de cette faculté pendant les trois mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi; toutefois, les dispositions nouvelles relatives à la durée et aux modalités de congé sont dans les deux cas applicables;

3° le preneur qui a cédé son bail moins de trois ans avant l'entrée en vigueur de la présente loi à ses descendants, enfants adoptifs, ou à ceux de son conjoint peut dans les trois mois qui suivent cette entrée en vigueur effectuer la notification prévue à l'article 35. En cas de décès du preneur, la notification peut être faite par les ayants droit.

INHOUD.

TABLE DES MATIERES.

	Blz.		Page
Algemene inleiding	1	Introduction générale	1
Hoofdstuk I. — Toepassingsgebied	2	Chapitre I. — Champ d'application	2
I. Overeenkomsten beheerst door de pachtwet	2	I. Conventions régies par la loi sur le bail à ferme	2
II. Uitzonderingsgevallen	6	II. Exceptions	6
Hoofdstuk II. — Bewijs en Vormvereisten	10	Chapitre II. — Preuve et Conditions de forme	10
Hoofdstuk III. — Pachtijd en Opzegging	13	Chapitre III. — Durée du bail et Congé	13
I. Inleidende beschouwingen	13	I. Considérations préliminaires	13
II. Onderzoek van de tekst	15	II. Examen du texte	15
§ 1. — Algemeenheden	15	§ 1 ^{er} . — Généralités	15
§ 2. — Opzegging vanwege de verpachter	17	§ 2. — Congé donné par le bailleur	17
§ 3. — Opzegging vanwege de pachter	26	§ 3. — Congé donné par le preneur	26
Hoofdstuk IV. — Pacht prijs en geldelijke lasten	27	Chapitre IV. — Fermage et charges financières	27
Hoofdstuk V. — Exploitatie van het pachtgoed	30	Chapitre V. — Exploitation du bien loué	30
Hoofdstuk VI. — Pachtoverdracht en onderpacht	36	Chapitre VI. — Cession du bail et sous-location	36
Hoofdstuk VII. — Gevolgen van het overlijden van de pachter	42	Chapitre VII. — Conséquences du décès du preneur	42
Hoofdstuk VIII. — Uittredingsvergoedingen	45	Chapitre VIII. — Indemnités de sortie	45
Hoofdstuk IX. — Verkoop en vóórkoop	48	Chapitre IX. — Vente et préemption	48
Hoofdstuk X. — Algemene bepalingen	50	Chapitre X. — Dispositions générales	50
Artikelen II en III. — Wijzigende en overgangsbepalingen	51	Articles II et III. — Dispositions modificatives et transitoires	51

BIJLAGE

ANNEXE

VERGELIJKING VAN DE TEKST VOORGEDRAGEN DOOR DE COMMISSIES MET DE VAN KRACHT ZIJNDE TEKST.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIES.

EERSTE ARTIKEL.

De artikelen 1763 tot 1778 *octies* van het Burgerlijk Wetboek, die de afdelingen 3 en 4 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van dat Wetboek vormen met als opschrift : « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » en « Recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen », worden vervangen als volgt :

AFDELING 3.

Regels betreffende de pacht in het bijzonder.

§ 1. — Pacht.

EERSTE ARTIKEL.

De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op de pacht van onroerende goederen die hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de pachter, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk gebruikt worden voor een landbouwbedrijf, met uitsluiting van de bosbouw.

ART. 2.

De bepalingen van deze afdeling zijn niet van toepassing :

1° op de pacht van onroerende goederen die gebruikt worden voor industriële wetveiderij en industriële fokkerij, onafhankelijk van een landbouwbedrijf;

2° op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit. Als zodanig kunnen niet worden beschouwd achtereenvolgende overeenkomsten waarbij een zelfde gebruiker zich jegens een zelfde eigenaar verbindt om op een zelfde perceel gedurende meer dan een seizoen voor het gewone teelt- en onderhoudswerk te zorgen;

3° op de overeenkomsten betreffende gronden waarvan de eigenaar, de vruchtgebruiker of de pachter het genot aan zijn personeel overlaat, niet bij wijze van pacht of onderpacht maar als behorende bij een arbeidsovereenkomst;

4° op de overeenkomsten tussen de exploitant van een landeigendom en de eigenaar of de vruchtgebruiker, wanneer daarin bedongen is dat de laatstgenoemden een billijk deel zullen hebben in de eventuele verliezen zowel als in de winsten, alsmede in de nieuwe investeringen die noodzakelijk zouden worden.

HUIDIGE WETTEKST.

Cf. wet van 29 juni 1955 tot wijziging van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds :

Artikel 1. — 1° De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek.

Artikel 1774. — § 3. De bepalingen van § 2 zijn niet toepasselijk :

1° Op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan een jaar in zich sluit;

Artikel 1775. — lid 11. Geen opzegging is vereist, indien het overeenkomsten betreft waarvan het voorwerp een duur van minder dan een jaar in zich sluit.

Artikel 1774. — § 3, 4°. Op de overeenkomsten betreffende gronden die de pachter of de eigenaar verhuurt aan leden van zijn personeel, als behorende bij een arbeidsovereenkomst;

Artikel 1775. — lid 14. De overeenkomst, bedoeld bij artikel 1774, § 3, 4°, eindigt van rechtswege op de eerste vervaldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst.

1763. Hij die land bebouwt onder beding van deling der vruchten met de verpachter, mag het gepachte niet in onderpacht geven, noch zijn pacht aan een ander overdragen, indien dat recht hem niet uitdrukkelijk bij de pacht is verleend.

1764. In geval van overtreding heeft de eigenaar het recht om terug in het genot van het verpachte te treden, en de pachter wordt veroordeeld tot vergoeding van de schade die ontstaat uit het niet nakomen van de pacht.

COMPARAISON DU TEXTE PROPOSE PAR LES COMMISSIONS AVEC LE TEXTE ACTUELLEMENT EN VIGUEUR.

TEXTE ADOPTÉ PAR LES COMMISSIONS.

ARTICLE PREMIER.

Les articles 1763 à 1778 *octies* du Code civil formant la section 3 et la section 4 du livre III, titre VIII, chapitre II de ce Code, intitulées « Des règles particulières en faveur des preneurs de biens ruraux » et « Droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux », sont remplacés par les dispositions suivantes :

SECTION 3.

Des règles particulières aux baux à ferme.

§ 1. — Des baux à ferme.

ARTICLE PREMIER.

Tombent sous l'application de la présente section, les baux de biens immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours de bail, sont affectés principalement à une exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

ART. 2.

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

1° les baux ayant pour objet des biens immeubles affectés à l'engraissement industriel et à l'élevage industriel, indépendamment de toute exploitation agricole;

2° les conventions dont l'objet n'implique qu'une durée d'occupation inférieure à un an. Ne peuvent être réputées telles, les conventions successives par lesquelles un même occupant se charge à l'égard du même propriétaire et sur une même parcelle pendant plus d'une saison des travaux ordinaires de culture et d'entretien;

3° les conventions qui concernent des terrains dont la jouissance est laissée par le propriétaire, l'usufruitier ou le fermier à leur personnel non à titre de location ou de sous-location, mais comme accessoire d'un contrat de travail;

4° les conventions conclues entre l'exploitant d'un bien rural et le propriétaire ou l'usufruitier lorsqu'elles prévoient une participation équitable de ceux-ci dans les pertes éventuelles aussi bien que dans les bénéfices ainsi que dans les investissements nouveaux qui deviendraient nécessaires.

TEXTE ACTUEL DE LA LOI.

(Cf. Loi du 29 juin 1955 modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce :

Article premier. — 1°. Tombent sous l'application de la présente section les baux d'immeubles ou de parties d'immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours du bail, sont affectés principalement par le preneur ou par un sous-locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public.)

Article 1774. — § 3. Les dispositions du § 2 ne sont pas applicables :

1° Aux conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année.

Article 1775. — alinéa 11. Aucun congé n'est requis s'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année.

Article 1774. — § 3, 4°. A celles qui concernent les terrains loués par le fermier ou le propriétaire à son personnel comme accessoire d'un contrat de travail.

Article 1775. — § 14. La convention prévue à l'article 1774, § 3, 4°, prendra fin de plein droit à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail.

Article 1763. — Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail.

Article 1764. — En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance, et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

ART. 3.

De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld.

Indien er geen geschrift wordt overgelegd, maar iemand in het bezit is van een landeigendom, kan door partijen het bewijs van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden, waaronder begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtsom, geleverd worden door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. Indien de overeengekomen pachtsom niet komt vast te staan, wordt zij bepaald door de vrederechter, die een deskundig onderzoek kan laten instellen. De kosten van deze procedure zijn ten laste van de verpachter.

§ 2. — Pachtijd.**ART. 4.**

De pachtijd wordt vastgesteld door partijen; hij mag niet korter zijn dan negen jaar in geval van een eerste ingebruikneming of wanneer de pachter het goed minder dan achttien jaar in gebruik heeft. Is er een kortere tijd bedongen, dan wordt hij van rechtswege op negen jaar gebracht.

Deze bepaling is niet toepasselijk op overeenkomsten betreffende percelen door de verpachter gevoegd bij grotere percelen of bij hoevegebouwen, die hij ingevolge een vroegere overeenkomst aan dezelfde pachter heeft verpacht; die percelen kunnen worden verpacht voor een termijn die tegelijk met de hoofdpacht eindigt.

ART. 5.

Bij het eindigen van de eerste gebruikperiode bepaald in artikel 4, wordt de pacht, zelfs indien de duur ervan langer is geweest dan negen jaar, van rechtswege verlengd voor een wettelijke verlengingsperiode van negen jaar.

Bij het eindigen van de wettelijke verlengingsperiode loopt de pacht voor een onbepaalde periode door.

Voorziet de overeenkomst echter in een pachtijd van ten minste achttien jaar, dan kunnen partijen overeenkomen dat de onbepaalde periode zal ingaan bij het verstrijken van het achttiende jaar.

§ 3. — Opzegging door de verpachter.**ART. 6.**

In afwijking van de artikelen 4 en 5, kan de verpachter in om het even welke pachtperiode de lopende pacht beëindigen om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming, indien

1° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging ten tijde van de overeenkomst moesten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst;

2° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging ten tijde van de opzegging moeten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd;

1761bis. Betreft het een landeigendom dat ten minste een hectare groot is of dat een bedrijfsgebouw of een woonhuis omvat, 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.

Artikel 1716 is niet toepasselijk op deze pacht. Wanneer evenwel de pachter of zijn rechthebbenden het bewijs van het bedrag van de pacht prijs niet leveren, kunnen zij vragen dat deze door een deskundige wordt bepaald.

Artikel 1774. — § 1. De duur van de pacht van een landeigendom wordt door partijen bepaald.

§ 2-1. De duur van de pacht mag niet korter zijn dan negen jaren, wanneer het een eerste ingebruikneming betreft.

Artikel 1774. — § 3. De bepalingen van § 2 zijn niet toepasselijk :

5° Op de overeenkomsten betreffende percelen die moeten worden gevoegd bij een landbouwbedrijf, in gebruik krachtens een vroegere pacht. Deze percelen kunnen worden verhuurd voor een termijn die eindigt tegelijkertijd als de hoofdhuur;

Artikel 1774. — § 2, I, 1^{ste} lid, tweede zin. Bij het eindigen van de eerste gebruikperiode, zelfs indien de duur daarvan langer is dan negen jaren, gaat de pacht voort voor een nieuwe periode van negen jaren, indien partijen ze niet hebben opgezegd zoals in artikel 1775 bepaald is, of wanneer de pachter niettegenstaande opzegging in het bezit blijft en gelaten wordt.

Artikel 1776. — lid 1 en 2. Bij het eindigen van de in artikel 1774, § 2, I, bedoelde tweede gebruikperiode en bij gebreke van de in artikel 1775 bedoelde opzegging, gaat de pacht voor een onbepaalde tijd voort.

Hetzelfde geldt wanneer de pachter, niettegenstaande de opzegging, in het bezit blijft en gelaten wordt. Elk van beide partijen kan de aldus verlengde pacht beëindigen, mits zij zich gedraagt naar de bepalingen van artikel 1775.

Artikel 1774. — § 2, I, lid 2. Wanneer echter de duur van de pacht ten minste achttien jaren is, mogen partijen bedingen dat, bij het eindigen van die gebruikperiode en bij gebreke van opzegging volgens artikel 1775, de pacht slechts zal voortgaan voor een onbepaalde periode, die kan worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee jaren.

Artikel 1774. — § 3. De bepalingen van § 2 zijn niet toepasselijk :

3° Op de overeenkomsten betreffende gronden die, gezien hun ligging, moeten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industrieel gebruik bestemd, mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst, of door de vrederechter als zodanig worden erkend;

ART. 3.

Le bail doit être constaté par écrit.

Si aucun écrit n'est produit mais qu'une personne se trouve en possession d'un bien rural, la preuve de l'existence d'un bail et de ses conditions, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage, peut être faite par les parties par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge de paix, qui peut recourir à une expertise. Les frais de cette procédure sont à charge du bailleur.

§ 2. — *De la durée des baux à ferme.*

ART. 4.

La durée d'un bail à ferme est fixée par les parties; elle ne peut être inférieure à neuf ans s'ils s'agit d'une première occupation ou si le preneur a occupé antérieurement les lieux pendant moins de 18 ans. Si une durée inférieure a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf ans.

La disposition qui précède n'est pas applicable aux baux portant sur des parcelles qui sont jointes par le bailleur à l'exploitation de parcelles plus importantes ou de bâtiments agricoles loués par lui au même fermier en vertu d'un bail antérieur; ces parcelles peuvent être louées pour un terme expirant en même temps que la location principale.

ART. 5.

A l'expiration de la période de première occupation prévue à l'article 4, même si la durée a excédé 9 ans, le bail est prolongé de plein droit pour une période de prorogation légale de neuf ans.

A l'expiration de la période de prorogation légale, le bail continuera pour une période indéterminée.

Néanmoins, si le bail prévoit une durée de dix-huit ans au moins, les parties peuvent convenir que la période indéterminée prendra cours à l'expiration de la dix-huitième année.

§ 3. — *Du congé donné par le bailleur.*

ART. 6.

Par dérogation aux articles 4 et 5, le bailleur peut mettre fin au bail au cours de n'importe quelle période, en vue de donner aux biens loués une affectation conforme à leur destination finale, lorsque :

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

2° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation au moment du congé, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle;

Article 1716bis. — Lorsqu'il s'agit d'un bien rural d'un hectare au moins ou comprenant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation, 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.

L'article 1716 n'est pas applicable à ce bail. Toutefois, si le preneur ou ses ayants droit ne font pas la preuve du montant du fermage, ils pourront demander sa fixation par expert.

Article 1774. — § 1^{er}. La durée du bail d'un bien rural est fixée par les parties.

§ 2. I. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans s'il s'agit d'une première occupation.

Article 1774. — § 3. Les dispositions du § 2 ne sont pas applicables :

5° A celles qui concernent des parcelles devant être jointes à une exploitation rurale occupée en vertu d'un bail antérieur. La location de ces parcelles peut être conclue pour un terme expirant en même temps que la location principale;

Article 1774. — § 2, I, alinéa 1^{er}, deuxième phrase. A l'expiration de la première occupation, même si sa durée excède neuf années, le bail continue pour une nouvelle période de neuf ans si les parties n'ont pas donné le congé prévu à l'article 1775 ou lorsque, nonobstant le congé, le preneur reste et est laissé en possession.

Article 1776. — alinéas 1 et 2. A l'expiration de la deuxième période d'occupation prévue à l'article 1774, § 2, I, et à défaut du congé prévu à l'article 1775, le bail continue pour une durée indéterminée.

Il en est de même lorsque le preneur reste et est laissé en possession, nonobstant le congé. Chacune des parties peut mettre fin au bail ainsi continué en se conformant aux dispositions de l'article 1775.

Article 1774. — § 2, I, alinéa 2. Néanmoins, si le bail est d'au moins dix-huit années, les parties pourront convenir qu'à l'expiration de cette occupation et à défaut du congé prévu à l'article 1775, le bail ne continuera que pour une période indéterminée à laquelle il pourra être mis fin par un congé de deux ans.

Article 1774. — § 3. Les dispositions du § 2 ne sont pas applicables :

3° A celles qui concernent les terrains qui, vu leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail ou soient reconnus tels par le juge.

3° de pachtovereenkomst is aangegaan met een openbare administratie of een publiekrechtelijke rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die voor het afsluiten van de overeenkomst door die administratie of die persoon waren onteigend of verkregen te algemenen nutte;

4° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die te algemenen nutte verkregen worden door een openbare administratie of een publiekrechtelijke rechtspersoon.

Art. 7.

In afwijking van artikel 5 kan de verpachter bij het verstrijken van de eerste gebruiksperiode of van de wettelijke verlengingsperiode de pacht beëindigen indien hij van een ernstige reden doet blijken.

Afgezien van de redenen bepaald in artikel 6, kunnen als ernstige redenen uitsluitend worden aanvaard :

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

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

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

2° het voornemen van de verpachter om een of meer verpachte percelen waarvoor opzegging is gedaan, te voegen bij percelen door hem aan een andere pachter verpacht, op voorwaarde dat deze verrichting geboden is ter wille van een onbetwistbaar economisch of familiaal belang en sociaal zo gewichtig is dat het aan de zittende pachter toegebrachte nadeel gewettigd is;

3° de ruil van percelen door dezelfde verpachter aan verscheidene pachters verpacht, met het doel herverkavelde bedrijven te vormen;

4° de verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale of familieredenen, zoals de vestiging van jonge gezinnen, het tot stand brengen van kleine landeigendommen, enz., op voorwaarde dat het hieruit voortvloeiende sociale voordeel het aan de zittende pachter toegebrachte nadeel wettigt;

5° grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter, zodanig dat de bedrijfsmogelijkheden van het gepachte goed ernstig bedreigd zijn;

6° waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het ten laste van de huurder komende onderhoud van de gepachte gebouwen;

7° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

8° veroordeling van de pachter uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk kunnen maken;

9° de aanwending van kleine percelen voor gezinsdoeleinden of ontspanning;

10° de aanwending door een openbare administratie of een publiekrechtelijk rechtspersoon van percelen te algemenen nutte.

2° Op de overeenkomsten betreffende gronden die te algemenen nutte zijn onteigend of verkregen;

Als ernstige redenen worden inzonderheid beschouwd :

1° Het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om zelf het verpachte goed in bedrijf te nemen of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande lijn, aan zijn echtgenoot, aan de bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende lijn van zijn echtgenoot, aan zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten. Bij overlijden van de verpachter, kunnen zijn erfgenamen opzegging doen aan de zittende pachter, ten einde het bedrijf over te dragen aan de hierboven vermelde familieleden van de verpachter;

Artikel 1775. — Lid 7, 3°. Het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om een of meer verpachte percelen te voegen bij een ander eveneens door hem verpacht bedrijf, op voorwaarde dat deze handeling geboden wordt door een onbetwistbaar economisch belang, sociaal zo gewichtig, dat het aan de zittende pachter toegebrachte nadeel gewettigd is;

Artikel 1775. — Lid 7, 4°. De ruil van percelen tussen twee of meer pachters van de verpachter met het doel herverkavelde bedrijven te vormen;

Artikel 1775. — Lid 7, 5°. De verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, gedaan hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale of familieredenen, zoals de vestiging van jonge gezinnen, het tot stand brengen van kleine landeigendommen, enz., op voorwaarde dat het hieruit voortvloeiende sociale voordeel het aan de zittende pachter toegebrachte nadeel wettigt;

Artikel 1775. — Lid 7, 2°. Grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter, zodanig dat de bedrijfsmogelijkheden van het gepachte goed ernstig bedreigd zijn;

Artikel 1775. — Lid 7, 8°. Waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid in het ten laste van de huurder komende onderhoud van de gepachte gebouwen.

Artikel 1775. — Lid 7, 6°. Zware beledigingen of daden van klaarblijkelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

Artikel 1775. — Lid 7, 7°. Veroordeling van de pachter uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk kunnen maken;

3° les baux sont consentis par une administration publique ou personne juridique de droit public et concernent des terrains qui avant la conclusion du bail ont été expropriés par elle ou acquis pour cause d'utilité publique;

4° les baux concernent des terrains acquis pour cause d'utilité publique par une administration publique ou personne juridique de droit public.

ART. 7.

Par dérogation à l'article 5, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période de première occupation ou de la période de prorogation légale, s'il justifie de l'existence d'un motif sérieux.

Peuvent seuls être admis comme tels, indépendamment de ceux visés à l'article 6 :

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

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

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

2° l'intention du bailleur de joindre la ou les parcelles louées, pour lesquelles congé est donné, à d'autres parcelles données par lui à bail à un autre preneur, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique ou familial incontestable et soit d'une importance sociale telle qu'elle légitime le dommage causé au preneur occupant;

3° l'échange de parcelles louées à divers preneurs par un même bailleur, dans le but de constituer des exploitations remembrées;

4° la division de l'exploitation en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons économiques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social ou familial, telles que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition que l'avantage social qui en résulte justifie le dommage causé au fermier occupant;

5° des modifications profondes intervenues dans la composition de la famille du preneur, en telle sorte que les possibilités d'exploitation du bien loué soient gravement compromises;

6° la dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués;

7° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du fermier à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

8° la condamnation du fermier du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossibles les rapports normaux de bailleur à fermier;

9° l'affectation de parcelles de petite étendue à des fins familiales ou de délassement;

10° l'affectation de parcelles par des administrations publiques ou personnes juridiques de droit public à des fins d'utilité publique.

2° A celles qui concernent des terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique.

Article 1775. — Al. 7. Sont notamment considérés comme motifs sérieux :

1° l'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, à son conjoint, aux descendants ou ascendants de son conjoint, à ses frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces. En cas de décès du bailleur, ses héritiers pourront donner congé au fermier occupant en vue de céder l'exploitation aux membres de la famille du bailleur indiqués ci-dessus;

Article 1775. — Al. 7, 3° L'intention manifestée par le bailleur de joindre une ou plusieurs parcelles louées à une autre exploitation, également donnée à bail par lui, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique incontestable et d'une importance sociale telle qu'elle légitime le dommage causé au fermier occupant.

Article 1775. — Al. 7, 4°. — L'échange de parcelles entre deux ou plusieurs fermiers du bailleur dans le but de constituer des exploitations remembrées.

Article 1775. — Al. 7, 5°. La division de l'exploitation en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons économiques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social ou familial, tels que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition que l'avantage social qui en résulte justifie le dommage causé au fermier occupant.

Article 1775. — Al. 7, 2°. Des modifications profondes intervenues dans la composition de la famille du preneur, en telle sorte que les possibilités d'exploitation du bien loué soient gravement compromises.

Article 1775. — Al. 7, 8°. La dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise culture ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués.

Article 1775. — Al. 7, 6°. « Des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du fermier à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit. »

Article 1775, al. 7, 7°. — La condamnation du fermier du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossibles les rapports normaux de bailleur à fermier.

ART. 8.

Gedurende de wettelijke verlengingsperiode kan de verpachter, in afwijking van artikel 5, de pacht beëindigen met het oog op de exploitatie van het pachtgoed door hemzelf of door de personen opgesomd in artikel 7, 1°, maar alleen indien die bevoegdheid uitdrukkelijk in de pachtovereenkomst is voorbehouden.

ART. 9.

Gedurende de onbepaalde verlengingsperiode kan de verpachter de pacht beëindigen om een van de ernstige redenen opgesomd in artikel 7.

ART. 10.

De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen onder de bij de artikelen 7, 1°, en 8 gestelde voorwaarden, moet een persoonlijke, werkelijke en ten minste zes jaar voortgezette exploitatie zijn door de verpachter of de verkrijger, hun echtgenoot, hun afstammelingen of aangenomen kinderen of die van hun echtgenoot en, indien zij rechtspersonen zijn, door hun verantwoordelijke organen of bestuurders en niet alleen door hun aangestelden.

Als onvereenigbaar met die persoonlijke exploitatie wordt beschouwd de beplanting van het pachtgoed door de genothouders van de terugnemings, gedurende zes jaren na het vertrek van de pachter, met naaldbomen, loofbomen of heesters, tenzij het gaat om tuinbouw, om de vervanging van dode of gevelde bomen of om aanplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed of om een aanplanting waarover de rijkslandbouwkundige van de streek gunstig geadviseerd heeft.

ART. 11.

1. In gevallen als bedoeld in artikel 6 kan slechts opzegging gedaan worden met een termijn van ten minste drie maanden. De rechter kan die termijn verlengen om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten.

2. In gevallen als bedoeld in de artikelen 7 en 8 kan aan de pachter tegen de einddatum van de lopende periode slechts opzegging worden gedaan ten minste twee jaar en ten hoogste vier jaar vóór die einddatum.

3. In gevallen als bedoeld in de artikelen 8 en 9 kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een termijn van ten minste drie jaar.

ART. 12.

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

Artikel 1774. — § 2, II, leden 1, 2 en 3. 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 eerste gebruiksperiode 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.

Zij kunnen eveneens overeenkomen dat de verpachter, onder dezelfde voorwaarden, de pacht zal kunnen opzeggen in de loop van de wettelijke verlengingsperiode van negen jaren, om zelf het verpachte goed in bedrijf te nemen of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, aan zijn echtgenoot, diens bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende lijn, aan zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters, of aan zijn neven en nichten.

Het recht van terugnemings door de verpachter mag evenwel niet bedongen worden voor een gedeeltelijke terugnemings van het verpachte goed.

Artikel 1774, § 2, I, lid 2 in fine — ... de pacht slechts zal voortgaan voor een onbepaalde periode, die kan worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee jaren.

Artikel 1775. — Lid 12. De opzeggingstermijn bedraagt ten minste drie maanden, wanneer het gronden betreft die te algemenen nutte zijn onteigend of verkregen, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zoals bepaald is in artikel 1774, § 3°.

Artikel 1775. — Voorlaatste lid. Deze termijnen worden in voorkomend geval verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten.

Artikel 1775. — Eerste lid. Niettegenstaande elk daarmee strijdig beding of gebruik, eindigt de pacht van landeigendommen slechts op voorwaarde dat opzegging gedaan wordt ten minste twee jaren vóór het verstrijken van de pachtijd.

Artikel 1748. — Eerste lid. De koper die gebruik wil maken van de bevoegdheid, bij het huurcontract voorbehouden, om, in geval van verkoop, de huurder uit het gehuurde te zetten, is bovendien verplicht de huurder zolang tevoren te waarschuwen als ter plaatse voor opzeggingen gebruikelijk is.

Artikel 1775. — Lid 3 tot 6. De opzegging door de verpachter moet, op straffe van nietigheid, duidelijk de redenen opgeven

ART. 8.

Au cours de la période de prorogation légale, le bailleur peut, par dérogation à l'article 5, mettre fin au bail en vue de l'exploitation du bien loué par lui-même ou par les personnes énumérées à l'article 7, 1^o, mais seulement si cette faculté a été expressément réservée dans le bail.

ART. 9.

Au cours de la période de prorogation indéterminée, le bailleur peut mettre fin au bail pour un quelconque des motifs sérieux énumérés à l'article 7.

ART. 10.

L'exploitation du bien repris au preneur dans les conditions prévues à l'article 7, 1^o, et à l'article 8, doit consister en une exploitation personnelle, effective et continue pendant six années au moins par le bailleur ou l'acquéreur, leur conjoint, leurs descendants ou enfants adoptifs ou ceux de leur conjoint et s'il s'agit de personnes morales, par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés.

Est considérée comme incompatible avec cette exploitation personnelle la plantation, sur le bien loué, par les bénéficiaires de la reprise au cours des six ans qui suivent le départ du preneur, de conifères, d'essences feuillues ou de taillis, à moins qu'il ne s'agisse d'horticulture, du remplacement d'arbres morts ou abattus ou de plantations nécessaires à la conservation du bien ou que l'agronome de l'Etat de la région n'ait donné au bailleur un avis favorable à cette plantation.

ART. 11.

1. Dans les cas visés à l'article 6, le congé ne peut être donné qu'avec un préavis minimum de trois mois. Ce délai peut être prolongé par le juge pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

2. Dans les cas visés aux articles 7 et 8, le congé ne peut être donné au preneur pour la date d'expiration de la période en cours que deux ans au moins et quatre ans au plus avant cette date d'expiration.

3. Dans les cas visés aux articles 8 et 9, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins.

ART. 12.

1. Le congé doit à peine de nullité, indiquer clairement le motif précis pour lequel il est donné.

Article 1774. — § 2, II, al. 1^{er}, 2 et 3. — 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 première occupation en vue d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants et à ceux de son conjoint.

Elles peuvent également convenir que le bailleur pourra, dans les mêmes conditions, résilier le 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 ses descendants, ses enfants adoptifs, ou ses ascendants, à son conjoint, aux descendants et ascendants de celui-ci, à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces.

Le droit de reprise par le bailleur ne peut toutefois pas être stipulé pour une reprise partielle du bien loué.

Article 1774, § 2, I, al. 2 in fine — ... le bail ne continuera que pour une période indéterminée à laquelle il pourra être mis fin par un congé de deux ans.

Article 1775. — Alinéa 12. Le délai du préavis est de trois mois au moins s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit à l'article 1774, § 3, 3^o.

Article 1775. — Avant dernier alinéa. Ces délais sont éventuellement prorogés pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

Article 1775. — Alinéa 1^{er}. Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires le bail des biens ruraux ne prend fin que moyennant un congé donné deux ans au moins avant son expiration.

Article 1748. — Alinéa 1^{er}. L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail d'expulser le locataire en cas de vente est, en outre, tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés.

Article 1775. — Alinéa 3 à 6. Le congé donné par le bailleur

2. De opzegging moet, eveneens op straffe van nietigheid, bovendien vermelden dat de verpachter, bij gebreke van schriftelijke instemming binnen de door hem gestelde termijn, de geldigverklaring ervan voor de vrederechter zal vorderen. De verpachter moet dat evenwel niet vermelden als de opzegging berust op de redenen bepaald in de n^{rs} 3^e en 4^e van artikel 6 of de n^{rs} 1^e en 2^e van hetzelfde artikel, op voorwaarde, in de twee laatste gevallen, dat de hoedanigheid van bouwgrond of grond bestemd voor industriële doeleinden blijkt uit een bouw- of een verkavelingsvergunning verleend door de bevoegde administratie.

3. De termijn die aan de pachter wordt gegeven om een standpunt in te nemen, mag niet korter zijn dan vijftien dagen met ingang van de verzending van de opzegging.

4. Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten, moet van de opzegging kennis gegeven worden aan al degenen die het goed exploiteren. Weet de verpachter niet wie het goed exploiteert dan mag hij als exploitant beschouwen degenen die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de pachter of de pachters die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf.

Indien de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het verpachte goed voortzetten, mag hij als zodanig beschouwen degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter.

5. De opzegging waarin de pachter niet schriftelijk heeft berust, vervalt indien de verpachter niet binnen twee maanden na het verstrijken van de in de kennisgeving bepaalde termijn om de geldigverklaring ervan heeft verzocht.

6. Is de opzegging met toepassing van de vorenstaande bepaling vervallen of is zij niet geldig verklaard, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór ten minste een jaar na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is of onregelmatig is verklaard naar de vorm. Die termijn is drie jaar indien de rechter de geldigverklaring van de opzegging heeft geweigerd omdat de opgegeven reden ongegrond was.

ART. 13.

1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft als gevolg van een opzegging voor persoonlijke exploitatie, heeft aanspraak op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of, desgewenst, op een uitwinningvergoeding gelijk aan drie jaren pacht, indien het pachtgoed meer dan zes maanden en minder dan zes jaar na de ontruiming ervan, zonder gewichtige redenen niet geëxploiteerd wordt door degene die in de opzegging als aanstaande exploitant aangewezen is.

In geval van betwisting moet de verpachter het bewijs leveren van persoonlijke exploitatie.

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

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

waarom zij wordt gedaan en de pachter mededelen dat hij hiertegen verzet kan doen binnen de termijnen en met inachtneming van de vormen, in de twee volgende leden bepaald.

De pachter kan tegen de opzegging verzet doen binnen drie maanden na de kennisgeving, op straffe van verval, hetzij hij zich op de nietigheid ervan beroept, hetzij hij de geldigheid of de gegrondheid van de aangevoerde reden of redenen betwist.

Het verzet tegen de opzegging wordt op straffe van nietigheid, betekend bij deurwaardersexploot of bij ter post aangezekende brief.

In geval van verzet tegen de opzegging is de verpachter verplicht, op straffe van verval, binnen drie maanden te rekenen van het verzet, de pachter voor de vrederechter te dagvaarden tot geldig verklaring van de opzegging. De vrederechter beslist over het geschil met inachtneming van alle tegenover elkaar staande belangen en verklaart de regelmatig gedane opzegging geldig, indien de aangevoerde redenen ernstig en gegrond zijn.

Artikel 1776. — Lid 3. Wordt een opzegging door de rechter niet geldig verklaard, dan kan een nieuwe opzegging niet gedaan worden dan drie jaren na de kennisgeving van de niet geldig verklaarde opzegging.

Artikel 1748. — Lid 4 en 5. Indien de verkrijger binnen drie maanden na de verkoop gebruik heeft gemaakt van zijn uitzonderlijk recht om de pachter uit het goed te zetten en indien het goed zonder gewichtige redenen niet in bedrijf wordt genomen binnen zes maanden na het vertrek van de pachter of niet in bedrijf wordt gehouden gedurende zes jaren, kan de pachter hetzij schadevergoeding, hetzij zijn terugkeer op het goed, onverminderd schadevergoeding, vorderen.

Indien deze inbedrijfneming wordt betwist, moet het bewijs daarvan worden geleverd door de verkrijger.

Artikel 1774. — §2, II, lid 4 en 5. Indien de verpachter of zijn hierboven vermelde rechthebbenden, zonder gewichtige redenen, het goed niet in bedrijf nemen binnen zes maanden na het vertrek van de pachter en het niet in bedrijf hebben gehouden gedurende zes jaren, kan de pachter hetzij schadevergoeding, hetzij zijn terugkeer op het goed, onverminderd schadevergoeding, vorderen.

Indien deze inbedrijfneming wordt betwist, moet het bewijs daarvan door de verpachter worden geleverd.

Artikel 1775. — Lid 9 en 10. Indien de verpachter, in de gevallen bedoeld onder 1^o, 3^o, 4^o en 5^o hierboven, zonder gewichtige redenen binnen zes maanden na het vertrek van de pachter en gedurende ten minste zes jaren, het voornemen niet heeft uitgevoerd waarop hij zich heeft beroepen om de opzegging van de pacht en de uitzetting van de pachter te bekomen kan deze hetzij schadevergoeding, hetzij zijn terugkeer op het gepachte goed, onverminderd schadevergoeding, vorderen.

Ingeval van betwisting moet het bewijs dat het bovenbedoelde voornemen is uitgevoerd, door de verpachter worden geleverd.

2. Le congé doit, également à peine de nullité, contenir en outre l'indication qu'à défaut d'acquiescement écrit dans le délai qu'il indique, le bailleur en poursuivra la validation devant le juge de paix. Toutefois le bailleur est dispensé de cette mention si le motif du congé est celui prévu aux 3^e et 4^e de l'article 6 ou aux 1^{er} et 2^o du même article, à condition dans ces deux derniers cas que la qualité de terrain à bâtir ou à destination industrielle résulte d'un permis de lotir ou de bâtir accordé par l'administration compétente.

3. Le délai laissé au preneur pour prendre attitude ne peut être inférieur à quinze jours à dater de l'envoi du congé.

4. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification du congé doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Si le bailleur ignore l'identité des exploitants, il pourra considérer comme tels ceux qui ont payé le dernier fermage ou, à défaut de pareil paiement, celui ou ceux des preneurs qui sont domiciliés au siège de l'exploitation.

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels celui ou ceux des héritiers ou ayants droit qui ont payé le dernier fermage ou à défaut de pareil paiement, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du défunt.

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

6. Si, par application de la disposition qui précède, un congé est devenu caduc ou s'il n'a pas été validé, un nouveau congé ne peut être donné pour quelque motif que ce soit avant un an au moins à dater de la notification du congé caduc ou du congé déclaré irrégulier en la forme. Ce délai est porté à trois ans si la validation du congé est refusée par le juge pour manque de fondement du motif invoqué.

ART. 13.

1. Le preneur qui a évacué les lieux loués comme suite à un congé donné pour exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts, ou s'il préfère, une indemnité d'éviction égale à trois années de fermage si, sans motifs graves, plus de six mois et moins de six années après l'évacuation du bien, celui-ci ne se trouve pas exploité par la personne indiquée dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

En cas de contestation, la preuve de l'exploitation doit être faite par le bailleur.

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

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

doit, à peine de nullité, indiquer clairement les motifs 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.

Dans les trois mois de la notification du congé, à peine de déchéance, le preneur peut y faire opposition, soit qu'il en invoque la nullité, soit qu'il conteste la valeur ou le bien-fondé du ou des motifs invoqués.

L'opposition au congé est notifiée par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité.

Dans le cas d'opposition au congé, et dans les trois mois de celle-ci, à peine de déchéance, le bailleur est tenu de citer le preneur en validation du congé devant le juge de paix. Celui-ci statue sur la contestation en tenant compte de tous les intérêts en présence et valide le congé régulièrement donné si les motifs indiqués sont sérieux et fondés.

Article 1776. — Alinéa 3. Lorsque le congé n'aura pas été validé par le juge un nouveau congé ne pourra être donné que trois ans au moins après la notification du congé non validé.

Article 1748. — Alinéas 4 et 5. Si l'acquéreur a fait usage de la faculté exceptionnelle d'expulsion qui lui est ouverte dans les trois mois de la vente et si, sans motifs graves, l'exploitation n'a pas commencé dans les six mois du départ du fermier ou n'a pas continué pendant six ans, le fermier peut réclamer soit des dommages et intérêts, soit sa réintégration sans préjudice de dommages-intérêts.

Si cette exploitation est contestée, la preuve doit en être faite par l'acquéreur.

Article 1774. — § 2, II, alinéas 4 et 5. Si le bailleur ou ses ayants droit énumérés ci-dessus, sans motif grave, ne commencent pas l'exploitation dans les six mois depuis le jour du départ du fermier et ne la continuent pas pendant six ans, celui-ci pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration sans préjudice de dommages-intérêts.

» Si cette exploitation est contestée, la preuve doit en être faite par le bailleur. »

Article 1775. — Alinéas 9 et 10. Si, dans les cas prévus aux 1^{er}, 3^o, 4^o et 5^o ci-dessus, le bailleur, sans motif grave n'a pas dans les six mois du départ du preneur et pendant six années au moins réalisé l'intention dont il s'est prévalu pour obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, celui-ci peut réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice aux dommages-intérêts.

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

3. De eis tot terugkeer of tot betaling van de uitwinningvergoeding, gegrond op het niet ten uitvoer brengen van het door de verpachter in de opzegging te kennen gegeven voor-nemen, moet worden ingesteld binnen een jaar na het verstrijken van de termijn van zes maanden. De eis die gegrond is op het beëindigen van het gebruik moet worden ingesteld binnen een jaar na die beëindiging.

§ 4. — *Opzegging door de pachter en beëindiging in onderlinge overeenstemming.*

ART. 14.

Welke de duur van de pacht ook mag zijn en niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst, kan de pachter de pacht te allen tijde beëindigen met een opzeggingstermijn van een jaar.

Partijen kunnen de lopende pacht beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij authentieke akte, of bij een verklaring voor de vrederechter.

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

ART. 15.

Indien in een pachtcontract aan het gepachte goed een kleinere of een grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of verminderd te rekenen van de eerste vervaldag die volgt op de vordering, behoudens het recht voor de pachter om ontbinding van de pacht te vragen. De vordering tot vermindering of tot vermeerdering van de pachtprijs en de vordering tot ontbinding van de pacht zijn alleen dan ontvankelijk indien het verschil tussen de werkelijke en de in het contract vermelde omvang ten minste een twintigste bedraagt.

De vordering is ontvankelijk gedurende de gehele pachtijd.

ART. 16.

De pachter van een landeigendom is, op straffe van betaling van alle kosten en schadevergoeding gehouden, de eigenaar te verwittigen van de daden van bezitsaanmatiging, die op het erf mochten worden gepleegd.

Deze verwittiging moet plaatshebben binnen dezelfde termijn als die welke, in geval van dagvaarding, geregeld is naar de afstand van de plaatsen.

§ 6. — *Pachtprijs en andere geldelijke lasten.*

ART. 17.

1. Bij het verstrijken van elke driejarige periode kunnen pachter en verpachter beiden aan de vrederechter herziening vragen van de schriftelijk bedongen of door de vrederechter vastgestelde pachtprijs, op grond van de rentabiliteit van het pachtgoed tijdens de afgelopen driejarige periode.

2. Onder rentabiliteit wordt verstaan het rendement dat een normale exploitatie van het goed had kunnen opleveren aan de pachter, met inachtneming van de hoedanigheid van de grond, de marktprijzen van de produkten, de invloed van de weersomstandigheden op het volume en de hoedanigheid van de oogsten, en van de lasten aan de exploitatie verbonden.

Artikel 1775. — Lid 13. Indien, in de twee bovenbedoelde gevallen, de verpachter of de verkrijger zonder gewichtige redenen de grond niet gebruikt voor het uitvoeren van bouwwerken of voor zijn industriële bestemming, binnen een jaar na het vertrek van de pachter, kan deze hetzij schadevergoeding, hetzij zijn terugkeer op het gepachte goed, onverminderd schadevergoeding, vorderen.

Artikel 1774. — § 2, IV. Welke de duur van de pacht ook zijn mag en niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst, kan de pachter de pacht beëindigen vóór het verstrijken van de pachtperiode, mits hij opzegging doet overeenkomstig artikel 1775.

Betreft het de mondelingen pacht van een der landeigendommen bedoeld bij artikel 1716bis, dan is de opzeggingstermijn voor de pachter en zijn rechthebbenden slechts één jaar.

Artikel 1774. — Laatste lid. Partijen kunnen de lopende pacht beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte, of bij een verklaring op ondervraging afgelegd voor de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.

Artikel 1765. — Indien in een pachtcontract aan het gepachte goed een kleinere of een grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of verminderd te rekenen van de eerste vervaldag die volgt op de vordering, behoudens het recht voor de pachter om ontbinding van de pacht te vragen. De vordering tot vermindering of tot vermeerdering van de pachtprijs en de vordering tot ontbinding van de pacht zijn alleen dan ontvankelijk, indien het verschil tussen de werkelijke en de in het contract vermelde omvang ten minste een twintigste bedraagt.

De vordering is niet meer ontvankelijk na het eerste jaar van de pacht.

Artikel 1768. — De huurder van een landeigendom is, op straffe van betaling van alle kosten en schadevergoeding, verplicht aan de eigenaar kennis te geven van de daden van bezitsaanmatiging, die op het erf mochten worden begaan.

Deze kennisgeving moet gedaan worden binnen dezelfde termijn als die welke, in geval van dagvaarding naar de afstand van de plaatsen bepaald is.

Artikel 1764quater. — Partijen hebben het recht, binnen zes maanden na het einde van elke driejarige pachtperiode, voor de toekomst herziening van de pachtprijs aan te vragen wanneer de rentabiliteit van het bedrijf, de algemene economische omstandigheden in acht genomen, een verandering van ten minste 15 t.h. heeft ondergaan.

De verandering in de rentabiliteit wordt vastgesteld door vergelijking tussen de gemiddelde rentabiliteit tijdens de driejarige pachtperiode die de aanvraag voorafgaat, en de rentabiliteit ten tijde van het aangaan van de pacht of van de laatste herziening, al naar het geval.

3. La demande de réintégration ou d'indemnité d'éviction basée sur le défaut de réalisation de l'intention annoncée par le bailleur dans le congé, doit être introduite dans l'année qui suit l'expiration du délai de six mois. Celle basée sur la cessation d'occupation doit l'être dans l'année qui suit cette cessation.

§ 4. — *Du congé donné par le preneur et de la résiliation de commun accord.*

ART. 14.

Quelles que soit la durée du bail et nonobstant toute convention contraire, le preneur aura toujours la faculté de mettre fin au bail moyennant un congé donné avec préavis d'un an.

Les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix.

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

ART. 15.

Si dans un bail à ferme on donne au bien loué une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, le fermage sera augmenté ou diminué proportionnellement dès la première échéance qui suivra la demande, sauf le droit pour le preneur de demander la résiliation du bail. La demande en diminution ou augmentation de fermage et la demande de résiliation du bail ne seront reçues que si la différence entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat est d'un vingtième au moins.

La demande est recevable pendant toute la durée du bail.

ART. 16.

Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds.

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.

§ 6. — *Du fermage et des autres charges financières.*

ART. 17.

1. A l'expiration de chaque triennat, le bailleur et le preneur peuvent tous deux demander au juge de paix la revision, sur base de la rentabilité du bien loué au cours du triennat écoulé, du fermage convenu par écrit ou fixé par le juge de paix.

2. La rentabilité s'entend du rendement qu'une exploitation normale pouvait procurer au preneur, compte tenu notamment de la qualité des terres, du cours des produits, de l'incidence des circonstances atmosphériques sur le volume et la qualité des récoltes, des charges afférentes à l'exploitation.

Article 1775. — Alinéa 13. Si, dans les deux cas susvisés, sans motif grave, le bailleur ou l'acquéreur n'affecte pas le terrain à la construction ou à sa destination industrielle dans l'année qui suit le départ du fermier, celui-ci peut réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice aux dommages-intérêts.

Article 1774. — § 2. IV. Quelle que soit la durée du bail et nonobstant toute convention contraire, le preneur aura la faculté d'y mettre fin avant l'expiration du terme, moyennant le préavis de l'article 1775.

Lorsqu'il s'agit du bail verbal (d'un des biens ruraux visés à l'article 1716bis) le délai de préavis est ramené à un an pour le preneur et ses ayants droit.

Article 1774. — Dernier alinéa. Les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien.

Article 1765. — Si dans un bail à ferme on donne au bien loué une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, le fermage sera augmenté ou diminué proportionnellement dès la première échéance qui suivra la demande, sauf le droit pour le preneur de demander la résiliation du bail. La demande en diminution ou augmentation de fermage et la demande de résiliation du bail ne seront reçues que si la différence entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat est d'un vingtième au moins.

La demande ne sera pas recevable après la première année du bail.

Article 1768. — Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds.

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.

Article 1764quater. — Les parties ont le droit de demander, dans les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat, la revision du fermage pour l'avenir lorsque, eu égard aux circonstances économiques générales, la rentabilité de l'exploitation a varié de quinze pour cent au moins.

La variation de la rentabilité s'établit par la comparaison entre la rentabilité moyenne pendant le triennat qui précède la demande et celle qui existait à l'époque de la conclusion du bail ou de la dernière revision suivant le cas.

3. De vrederechter doet uitspraak na het met redenen omklede advies te hebben ingewonnen van een technische commissie bestaande uit drie leden die door de Koning worden benoemd op voordracht van de Minister van Landbouw. De eis tot herziening komt alleen in aanmerking indien de bedongen pachtprijs ten minste 10 % hoger of lager ligt dan de normale pachtprijs, geraamd op grond van de rentabiliteit.

4. De vordering kan slechts worden ingesteld gedurende zes maanden na het einde van elke driejarige periode. De beslissing waarbij de pachtprijs wordt herzien zal gelden voor de lopende driejarige periode, maar de vroegere pachtprijs kan voorlopig worden gevorderd tot de eindbeslissing.

ART. 18.

1. De Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen verpachten hun landeigendommen bij wege van inschrijving onder gezegele en ter post aangetekende omslag. De inschrijvingen worden in openbare zitting geopend en voorgelezen.

De bedingen en voorwaarden van verhuring zijn onderworpen aan de adviezen, machtigingen en goedkeuringen, bepaald bij de bestuurswetten.

Indien een verpachting bij wege van inschrijving niet goedgekeurd wordt omdat zij geen voldoende uitslag heeft opgeleverd, wordt overgegaan tot een nieuwe inschrijving of zelfs tot verpachting in der minne.

2. Bij openbare aanbesteding van de pacht van landeigendommen mag geen enkele inschrijving worden aanvaard waarbij de geboden pachtprijs meer dan 10 % hoger ligt dan de normale pachtprijs van het goed zoals die door de vrederechter is vastgesteld met toepassing van artikel 17. Is die vaststelling niet geschied, dan wordt zulks bij verzoekschrift gevraagd door het bestuur, dat eigenaar is van het pachtgoed.

3. Het betrokken bestuur of de betrokken instelling bepaalt, op straffe van nietigheid, in de met het oog op de verpachting vastgestelde aanbestedingsvoorwaarden, de normen die de keuze van de pachter zullen bepalen, ingeval verscheidene inschrijvingen de maximum toelaatbare prijs reiken.

ART. 19.

Welke ook de bedingen van de pachtovereenkomst zijn, kan de pachter de pachtprijs altijd in geld voldoen. Is de pachtprijs geheel of gedeeltelijk bedongen in landbouwprodukten, dan wordt hij in geld omgezet.

Indien de pachtprijs geheel of gedeeltelijk in landbouwprodukten bedongen wordt, mag zulks alleen geschieden in landbouwprodukten van het gepachte goed of van de streek en mag geen enkel daarvan in aanmerking komen voor een hoger bedrag dan 40 % van de globale pachtprijs, omgezet in geld op de datum van het aangaan van de pacht. Hetzelfde geldt voor pachtprizen die geheel of gedeeltelijk met verwijzing naar landbouwprodukten worden vastgesteld.

Behoudens geschreven akkoord over de wijze van waardering der produkten die in aanmerking komen om de pachtprijs te bepalen, wordt hun waarde vastgesteld naar het gemiddelde der officiële prijzen welke golden tijdens twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, naar het gemiddelde der prijzen welke in de streek van het gepachte goed gedurende dat tijdperk werden betaald volgens de marktberichten die door het Ministerie van Landbouw worden bekendgemaakt.

In geen geval mogen de door de Staat aan de producent verleende premies of toelagen begrepen worden in de waarde die aan de landbouwprodukten wordt toegekend.

Indien deze voorschriften niet zijn in acht genomen in het pachtcontract, past de rechter, wanneer een van de partijen de zaak bij hem aanhangig maakt, het contract aan die voor-

Het herzieningspercentage door de rechter aangenomen, wordt, al naar het geval, toegepast op de pachtprijs vastgesteld in het contract of bij de laatste herziening.

Artikel 1, wet van 7 mei 1929. — De Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen verpachten hun landeigendommen bij wege van inschrijving onder gezegele en ter post aangetekende omslag. De inschrijvingen worden in openbare zitting geopend en voorgelezen.

De bedingen en voorwaarden van verhuring zijn aan de bij de bestuurswetten voorziene adviezen, machtigingen en goedkeuringen onderworpen.

Indien een verhuring gedaan bij wijze van inschrijving niet goedgekeurd is omdat ze geen voldoende uitslag heeft opgeleverd, wordt tot een nieuwe inschrijving of zelfs tot een verpachting in der minne overgegaan.

3. Artikel 4, tweede lid van de wet van 26 juli 1952. — In het vooruitzicht van die eventualiteit, bepaalt het betrokken bestuur of de betrokken instelling, op straf van nietigheid, in de met het oog op de verhuring vastgesteld aanbestedingsvoorwaarden, de normen die de keuze van de huurder zullen bepalen.

Artikel 1764bis. — Indien de pachtprijs geheel of gedeeltelijk in landbouwprodukten bedongen wordt, mag zulks alleen geschieden in landbouwprodukten van het gepachte goed of van de streek en mag geen enkel daarvan in aanmerking komen voor een hoger bedrag dan 40 t.h. van de globale pachtprijs, omgezet in geld op de datum van het aangaan van de pacht.

Hetzelfde geldt voor pachtprizen die geheel of gedeeltelijk met verwijzing naar landbouwprodukten worden vastgesteld.

Behoudens geschreven akkoord over de wijze van waardering der produkten die in aanmerking komen om de pachtprijs te bepalen, wordt hun waarde vastgesteld naar het gemiddelde der officiële prijzen welke golden tijdens twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, naar het gemiddelde der prijzen welke in de streek van het gepachte goed gedurende dat tijdperk werden betaald, volgens de marktberichten die door het Ministerie van Landbouw worden bekendgemaakt.

In geen geval mogen de door de Staat aan de producent verleende premies of toelagen begrepen worden in de waarde die aan de landbouwprodukten wordt toegekend.

Indien deze voorschriften niet zijn in acht genomen in het pachtcontract, past de rechter, wanneer een van de partijen de zaak bij hem aanhangig maakt, het contract aan die voor-

3. Le juge de paix statue après avoir pris l'avis motivé d'une commission technique composée de trois membres nommés par le Roi sur proposition du Ministre de l'Agriculture. La demande de révision n'est accueillie que si le fermage en vigueur est de 10 % supérieur ou inférieur au fermage normal apprécié sur base de la rentabilité.

4. L'action ne peut être intentée que pendant les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat. La décision revisant le fermage vaut pour le triennat en cours, l'ancien fermage demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

ART. 18.

L'Etat, les provinces, les communes et les établissements publics procèdent à la location de leurs biens ruraux par voie de soumission déposée à la poste sous pli cacheté et recommandé. L'ouverture et la lecture des soumissions ont lieu en séance publique.

Les clauses et conditions de location sont soumises aux avis, autorisations et approbations prévus par les lois administratives.

Si une location, faite par voie de soumission, n'est pas approuvée parce qu'elle n'a pas donné un résultat suffisant, il est procédé à une nouvelle soumission, ou même à une location de gré à gré.

2. Dans les adjudications publiques ayant pour objet la location de biens ruraux, aucune soumission ne peut être acceptée dans laquelle le fermage offert dépasse de plus de 10 % le fermage normal du bien loué tel qu'il a été fixé par le juge de paix par application de l'article 17. Si le bien n'a pas encore fait l'objet d'une fixation semblable, celle-ci est sollicitée par requête de l'administration propriétaire du bien loué.

3. L'administration ou l'établissement intéressé fixe, à peine de nullité, dans le cahier des charges établi en vue de la location, les normes qui détermineront le choix du locataire au cas où plusieurs soumissions seraient faites à la limite du prix autorisé.

ART. 19.

Quelles que soient les stipulations du bail, le fermier peut toujours s'acquitter du fermage en espèces. Lorsque celui-ci a été stipulé en tout ou en partie en produits agricoles, il est converti en espèces.

Si le fermage est stipulé en tout ou en partie en produits agricoles, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent être stipulés et aucun d'entre eux ne peut intervenir pour une valeur supérieure à 40 % du fermage global converti en espèces à la date du bail. Il en est de même s'il s'agit d'un fermage stipulé en tout ou en partie par référence à des produits agricoles.

Sauf accord écrit sur le mode d'évaluation des produits intervenant dans la fixation du fermage, leur valeur est déterminée d'après la moyenne des prix officiels en vigueur dans les douze mois précédant l'échéance ou, à leur défaut, d'après la moyenne des prix pratiqués dans la région du bien loué au cours de cette période, suivant les mercuriales publiées par le Ministre de l'Agriculture.

En aucun cas, les primes ou subventions allouées par l'Etat au producteur ne peuvent être comprises dans la valeur attribuée aux produits agricoles.

Si ces prescriptions n'ont pas été observées dans le bail, le juge, saisi par l'une des parties, le rectifie en respectant, autant que possible, les intentions des parties. La décision du

Le taux de la révision admis par le juge s'appliquera, suivant le cas, au prix du bail fixé dans le contrat ou à la dernière révision.

Article 1^{er}, loi du 7 mai 1929. — L'Etat, les provinces, les communes et les établissements publics procèdent à la location de leurs biens ruraux par voie de soumission déposée à la poste sous pli cacheté et recommandé. L'ouverture et la lecture des soumissions ont lieu en séance publique.

Les clauses et conditions de location sont soumises aux avis, autorisations et approbations prévus par les lois administratives.

Si une location, faite par voie de soumission, n'est pas approuvée parce qu'elle n'a pas donné un résultat suffisant, il est procédé à une nouvelle soumission, ou même à une location de gré à gré.

3. Article 4, alinéa 2 de la loi du 26 juillet 1952. — En prévision de cette éventualité, l'administration ou l'établissement intéressé fixe à peine de nullité, dans le cahier des charges établi en vue de la location, les normes qui détermineront le choix du locataire.

Article 1764bis. — Si le fermage est stipulé en tout ou en partie en produits agricoles, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent être stipulés et aucun d'entre eux ne peut intervenir pour une valeur supérieure à 40 p.c. du fermage global converti en espèces à la date du bail.

Il en est de même s'il s'agit d'un fermage stipulé en tout ou en partie par référence à des produits agricoles.

Sauf accord écrit sur le mode d'évaluation des produits intervenant dans la fixation du fermage, leur valeur est déterminée d'après la moyenne des prix officiels en vigueur dans les douze mois précédant l'échéance ou, à leur défaut, d'après la moyenne des prix pratiqués dans la région du bien loué au cours de cette période, suivant les mercuriales publiées par le Ministère de l'Agriculture.

En aucun cas, les primes ou subventions allouées par l'Etat au producteur ne peuvent être comprises dans la valeur attribuée aux produits agricoles.

Si ces prescriptions n'ont pas été observées dans le bail, le juge, saisi par l'une des parties, le rectifie en respectant, autant que possible, les intentions des parties. La décision du

schriften aan, waarbij hij de bedoelingen van de partijen zoveel mogelijk eerbiedigt. De beslissing van de rechter geldt slechts voor de pachtsommen die na het instellen van de vordering vervallen.

ART. 20.

Voor niet bestaande worden gehouden alle bedingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taksen of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens overeenkomsten door hem met derden aangegaan, met uitzondering van het ruimen van de grachten en van de niet bevaarbare waterlopen die zich op of langs het verpachte goed bevinden, en van belastingverhoging wegens gebouwen, werken of beplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht.

ART. 21.

Indien gedurende de pachtijd een oogst geheel of ten minste voor de helft door toeval verloren gaat, kan de pachter vermindering van de pacht prijs vorderen, tenzij hij door de vorige oogsten schadeloos gesteld is.

Indien hij niet schadeloos gesteld is, kan de schatting van de vermindering eerst geschieden op het einde van de pacht, op welk tijdstip de genoten vruchten van alle pachtjaren met elkaar in vergelijking zullen worden gebracht.

De rechter kan niettemin de pachter voorlopig vrijstellen van de betaling van een gedeelte van de pacht prijs naar mate van het geleden verlies.

ART. 22.

De pachter kan geen vermindering bekomen, wanneer het verlies van de vruchten plaatsheeft nadat zij van de grond zijn afgescheiden, tenzij de pacht aan de eigenaar een aandeel in de oogst in natura toekent; in welk geval de eigenaar zijn aandeel in het verlies moet dragen, mits de pachter niet in gebreke was aan de eigenaar zijn aandeel in de oogst of de tegenwaarde ervan te leveren.

De pachter kan evenmin vermindering vorderen, indien de oorzaak van de schade reeds bestond en bekend was toen de pacht werd aangegaan.

ART. 23.

De gevolgen van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst, kunnen door een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter gebracht worden.

De gevolgen van het buitengewone toeval, zoals de verwoestingen van de oorlog of een overstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kunnen niet te zijnen laste gebracht worden.

§ 7. Exploitatie van het gepachte goed.

ART. 24.

Alle bedingen die de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van behouwing van de gepachte grond of omtrent de beschikking over de produkten van de hoeve beperken, worden voor niet bestaande gehouden.

schriften aan, waarbij hij de bedoelingen van de partijen zoveel mogelijk eerbiedigt. De beslissing van de rechter geldt slechts voor de pachten die na het instellen van de vordering vervallen.

Artikel 1764ter. — Voor niet bestaande worden gehouden alle bedingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taksen of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens overeenkomsten door hem met derden aangegaan, met uitzondering van het ruimen van de grachten en van de niet bevaarbare waterlopen die zich op of langs het verpachte goed bevinden, en van belastingverhoging wegens gebouwen, werken of beplantingen die de pachter zelf op het gepachte goed heeft aangebracht.

Artikel 1769. — Indien de pacht voor verscheidene jaren is aangegaan, en gedurende de huurtijd een oogst geheel of ten minste voor de helft door toeval verloren gaat, kan de pachter vermindering van de pacht prijs vorderen, tenzij hij door de vorige oogsten schadeloos gesteld is.

Indien hij niet schadeloos gesteld is, kan de schatting van de vermindering eerst geschieden op het einde van de pacht, op welk tijdstip de genoten vruchten van alle pachtjaren met elkaar in vergelijking zullen worden gebracht.

De rechter kan niettemin de pachter voorlopig vrijstellen van de betaling van een gedeelte van de pacht prijs naar mate van het geleden verlies.

Artikel 1770. — Indien de pacht slechts voor een jaar is aangegaan en alle vruchten of ten minste de helft verloren zijn, wordt de pachter vrijgesteld van een evenredig gedeelte van de pacht prijs.

Hij kan op geen vermindering aanspraak maken, indien het verlies minder dan de helft bedraagt.

Artikel 1771. — De pachter kan geen vermindering bekomen, wanneer het verlies van de vruchten plaatsheeft nadat zij van de grond zijn afgescheiden, tenzij de pacht aan de eigenaar een aandeel in de oogst in natura toekent; in welk geval de eigenaar zijn aandeel in het verlies moet dragen, mits de pachter niet in gebreke was aan de eigenaar zijn aandeel in de oogst te leveren.

De pachter kan evenmin vermindering vorderen, indien de oorzaak van de schade reeds bestond en bekend was toen de pacht werd aangegaan.

Artikel 1772. — De gevolgen van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst, kunnen door een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter gebracht worden.

De gevolgen van het buitengewone toeval, zoals de verwoestingen van de oorlog of een overstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kunnen niet te zijnen laste gebracht worden.

Article 1766bis. — Alle bepalingen die de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkers of omtrent de beschikking over de produkten van de hoeve beperken, worden voor niet bestaande gehouden.

Artikel 1767. — Ieder huurder van een landeigendom is verplicht de vruchten te bergen in de plaatsen die volgens de pacht daartoe bestemd zijn.

juge n'a d'effet que pour les fermages venant à l'échéance après l'introduction de la demande.

ART. 20.

Sont réputées inexistantes, toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui vis-à-vis des tiers, exception faite pour le curage des fossés, des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué et pour les majorations d'impôt résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué.

ART. 21.

Si pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins est enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes.

S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance.

Et cependant, le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte.

ART. 22.

Le fermier ne peut obtenir de remise, lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature; auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte ou sa contrevaletur.

Le fermier ne peut également demander une remise, lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé.

ART. 23.

Le preneur peut être chargé par une clause expresse des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel ou gelée.

Il ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels la région n'est pas ordinairement sujette.

§ 7. De l'exploitation du bien loué.

ART. 24.

Sont réputées inexistantes, toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres louées et quant à la disposition des produits de la ferme.

juge n'a d'effet que pour les fermages venant à échéance après l'introduction de la demande.

Article 1764. — Sont réputés inexistantes toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui vis-à-vis de tiers, exception faite pour le curage des fossés, des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué et pour les majorations d'impôts résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué.

Article 1769. — Si le bail est fait pour plusieurs années, et que, pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes.

S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance;

Et cependant le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte.

Article 1770. — Si le bail n'est que d'une année, et que la perte soit de la totalité des fruits, ou au moins de la moitié, le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle des prix de la location.

Il ne pourra prétendre aucune remise, si la perte est moindre de moitié.

Article 1771. — Le fermier ne peut obtenir de remise, lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature; auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte.

Le fermier ne peut également demander une remise, lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé.

Article 1772. — Le preneur peut être chargé par une clause expresse des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel ou gelée.

Il ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet.

Article 1766bis. — Alinéa 1^{er}. Sont réputées inexistantes toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour et quant à la disposition des produits de la ferme.

Article 1767. — Tout preneur de bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail.

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

Van waarde zijn echter wel de bedingen van de pachtovereenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsook de bedingen die het recht van beschikking over de stalmest gedurende de pacht beperken, en de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaren beperken tot ten hoogste de helft.

Art. 25.

Behalve in geval van geldige opzegging heeft de pachter het recht de gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren die noodzakelijk zijn voor de bewoonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed en die stroken met de bestemming ervan.

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

Art. 26.

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

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

Bij gebreke van schriftelijke toestemming van de verpachter of machtiging van de vrederechter, mag de vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de drie laatste jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

Artikel 1766bis. — Lid 2. Evenwel zijn van waarde de bepalingen betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsook de bepalingen die het recht van beschikking over de stalmest gedurende de pacht beperken, en de bepalingen die het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaren beperken tot ten hoogste de helft.

Artikel 1778. — § 1, 1°. De pachter heeft het recht de gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren die dienstig zijn voor de exploitatie van het gepachte goed en die stroken met de bestemming ervan.

Artikel 1778. — § 1, 1°, lid 3 tot 6. Wanneer de werken uitgevoerd zijn met schriftelijke toestemming van de verpachter of met machtiging van de rechter, kan de pachter de werken niet wegruimen zonder toestemming van de verpachter, noch kan de verpachter bij het eindigen van gebruik de wegruiming ervan vorderen.

Wanneer de pachter zonder schriftelijke toestemming van de verpachter of machtiging van de rechter de werken heeft uitgevoerd, kan hij die op eigen gezag niet wegruimen. De verpachter heeft de keus om, ofwel hem tot wegruiming te noodzaken, ofwel de werken te behouden tegen een vergoeding zoals hierna bepaald is.

De verpachter moet uiterlijk een jaar voor het eindigen van de pacht zijn besluit bij ter post aangetekende brief ter kennis brengen van de pachter.

Indien de verpachter zijn besluit om de werken te behouden niet binnen deze termijn ter kennis heeft gebracht van de pachter, mag deze die wegruimen. In dit geval, evenals in het geval dat de verpachter hem tot wegruiming noodzaakt, moet de pachter de plaatsen herstellen in de staat waarin hij die ontvangen heeft.

Artikel 1778. — § 1, 1°, voorlaatste lid. In geen geval mag de verpachter de wegruiming vorderen van draineringswerken die zonder zijn toestemming zijn uitgevoerd.

Artikel 1778. — § 1, 1°, lid 2. Bij gebreke van schriftelijke toestemming van de verpachter, kan de pachter aan de vrederechter machtiging vragen om de gebouwen op te trekken en de werken uit te voeren. De rechter doet uitspraak, nadat partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen zijn, en zo nodig, na advies van de rijkslandbouwkundigen van de streek; hij houdt rekening met de belangrijkheid der werken vergeleken met die van het gepachte goed, alsook met hun noodzakelijkheid voor een goede exploitatie, waarbij de economische omstandigheden worden in acht genomen. Hij bepaalt welke werken mogen worden uitgevoerd en stelt de maximumkosten vast; deze mogen het bedrag van drie jaren lopende pacht niet te boven gaan. Na het beëindigen van de werken wordt de staat der uitgaven hem ter begroting voorgelegd.

Artikel 1778. — § 1, 1°, lid 7 en 8. Indien de werken behouden blijven, moet de verpachter bij het eindigen van het gebruik, aan de pachter die de kosten daarvan gedragen heeft, de vergoeding betalen die is overeengekomen, of bij gebreke daarvan, de waarde van de werken op dat tijdstip, gelet op de bestemming van het gepachte goed en met inachtneming van de ouderdom der werken.

Ingeval de werken zijn uitgevoerd zonder schriftelijke toestemming van de verpachter, mag die vergoeding het bedrag van de drie laatste jaren pacht niet te boven gaan.

Ceci s'applique aussi au retournement des prairies existant au moment de l'entrée en jouissance du preneur, sous la double réserve qu'il ne peut plus y être procédé en cas de congé valable notifié au preneur et que le bailleur peut dans le congé exiger que le bien soit rétabli dans son état d'origine à l'expiration du bail.

Sont toutefois valables, les clauses du bail relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, celles qui limitent le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années.

ART. 25.

Le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de faire les constructions, travaux et tous ouvrages nécessaires à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

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

ART. 26.

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

Lorsque ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur ou, à défaut de ce consentement, avec l'autorisation du juge de paix, le montant de cette indemnité ne pourra être inférieure aux frais que le fermier a supportés, dans la mesure où ils n'ont pas été amortis, cet amortissement étant forfaitairement fixé à quatre pour cent l'an.

A défaut de consentement écrit du bailleur ou d'autorisation du juge de paix, le montant de cette indemnité ne pourra dépasser la somme des fermages payés par le preneur au cours des trois dernières années, pour la totalité des biens loués par lui au même propriétaire.

Article 1766bis. — Al. 2. Sont toutefois valables, les clauses relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, celles qui limitent le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années.

Article 1778. — § 1^{er}, 1^o. Le preneur a le droit de faire les constructions, travaux et tous ouvrages utiles à l'exploitation du bien loué et conformes à sa destination.

Article 1778. — § 1^{er}, 1^o, al. 3 à 6. Lorsque les ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur ou avec l'autorisation du juge, le preneur ne peut les enlever sans autorisation du bailleur ni le bailleur en exiger l'enlèvement à la fin de l'occupation.

Lorsque le preneur a exécuté les ouvrages sans consentement écrit du bailleur ni autorisation du juge, il ne peut, de sa propre autorité, les enlever. Le bailleur a le choix soit de l'y contraindre, soit de retenir les ouvrages moyennant une indemnité fixée comme ci-après.

Le bailleur doit notifier sa décision au preneur par lettre recommandée à la poste au plus tard un an avant l'expiration du bail.

Si, dans ce délai, le bailleur n'a pas notifié la décision de retenir les ouvrages, le preneur peut les enlever. Dans ce cas, comme aussi dans le cas où le bailleur lui en impose l'enlèvement, le preneur doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

Article 1778. — § 1^{er}, 1^o, avant dernier alinéa. En aucun cas, le bailleur ne peut exiger l'enlèvement des travaux de drainage faits sans son consentement.

Article 1778. — § 1^{er}, 1^o, al. 2. A défaut de consentement du bailleur, le preneur peut solliciter du juge de paix l'autorisation d'exécuter les constructions, travaux et ouvrages. Le juge statue, les parties entendues ou dûment appelées, éventuellement après avis de l'agronome de l'Etat de la région, en tenant compte de l'importance des ouvrages eu égard à celle du bien loué, et de leur nécessité en vue d'une bonne exploitation, compte tenu des circonstances économiques. Il précise les ouvrages autorisés et en fixe le coût maximum, qui ne peut dépasser le montant de trois années du fermage en cours. A la fin des travaux, l'état des dépenses lui est soumis pour taxation.

Article 1778. — § 1^{er}, 1^o, al. 7 et 8. — Si les ouvrages demeurent, le bailleur doit payer, à la fin de l'occupation, au preneur qui en a supporté les frais, l'indemnité convenue ou, à défaut, la valeur des ouvrages à cette époque, eu égard à la destination du bien loué et compte tenu de la vétusté.

Dans le cas où les travaux ont été exécutés sans le consentement écrit du bailleur, cette indemnité ne peut excéder le montant du fermage des trois dernières années.

ART. 27.

Indien de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken die met toestemming van de pachter zijn uitgevoerd, kan de pacht prijs worden verhoogd in zodanige mate als door partijen wordt overeengekomen of door de rechter wordt bepaald.

ART. 28.

De verpachter mag geen nieuwe bomen planten, met uitzondering van de vervanging van hoog- of laagstammige fruitbomen, de vervanging van bosbomen in de weiden en de beplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed.

De pachter mag geen nieuwe beplantingen verrichten tenzij met schriftelijke toestemming van de verpachter. Zijn niettemin geoorloofd zonder toestemming van de verpachter, beplantingen die noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed en behalve in geval van geldige opzegging, beplantingen ter vervanging van dode of gevelde bomen en die van laagstammige fruitbomen.

Wat betreft deze laatste, is de aanplanting ervan evenwel slechts toegelaten indien zij een oppervlakte beslaat van ten minste 50 aren, aan een bestaande aanplanting of een vaste toegangsweg paalt en voor zover zij in de streek gebruikelijk is en beantwoordt aan de eisen van een rationele exploitatie. Wat betreft dit laatste punt moet de pachter vooraf gunstig advies van de tuinbouwkundige van de streek hebben verkregen.

Heeft een beplanting waarvoor de verpachter schriftelijke toestemming heeft gegeven of die regelmatig is verricht overeenkomstig de vorenstaande bepalingen, geleid tot een waardevermeerdering van het gepachte goed en neemt de pacht op initiatief van de verpachter een einde vooraleer de beplanting 18 jaar oud is, dan heeft de pachter recht op een vergoeding gelijk aan die waardevermeerdering; neemt de pacht een einde op initiatief van de pachter dan mag die vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de vijf laatste jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

Heeft zulk een beplanting geleid tot een waardevermindering van het gepachte goed, dan heeft de verpachter recht op een vergoeding van de pachter, gelijk aan die waardevermindering.

ART. 29.

Indien de pachter van een landeigendom dit niet voorziet van de dieren en het gereedschap nodig voor het bedrijf, indien hij met de bebouwing ophoudt, indien hij bij de bebouwing niet als een goed huisvader handelt, indien hij het gepachte voor een ander doel bezigt dan waartoe het bestemd was, of, in het algemeen, indien hij de bepalingen van de pacht niet nakomt, en daardoor schade ontstaat voor de verpachter, kan deze, naar gelang van de omstandigheden, de pacht doen ontbinden.

In geval van ontbinding door de schuld van de pachter, is deze gehouden tot schadevergoeding.

Het strafbeding en de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde zijn zonder waarde.

§ 8. *Onderpacht en pachtoverdracht.*

ART. 30.

In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek en onder voorbehoud van het hierna bepaalde, mag de pachter van landeigendommen noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven noch zijn pacht geheel of ten dele aan anderen overdragen zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

Ruil met het oog op het betalen van pachtgoederen wordt niet als onderpacht beschouwd. Een dergelijke ruil heeft geen invloed op de rechten en verplichtingen van de pachters ten opzichte van hun verpachter.

Artikel 1778. — § 1, 1°, lid 9. Indien de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken die op verzoek van de pachter zijn uitgevoerd, kan de pacht prijs worden verhoogd in zodanige mate als door partijen wordt overeengekomen of door de rechter wordt bepaald.

Artikel 1778. — § 1, 2°, lid 1 tot 4. Geen nieuwe beplanting met hoog- of laagstammige fruitbomen of met bosbomen mag geschieden dan krachtens een schriftelijke overeenkomst tussen verpachter en pachter.

Zonder overeenkomst zijn evenwel geoorloofd aanplantingen ter vervanging van dode of gevelde bomen of die welke noodzakelijk zijn voor de bewaring van het goed.

De pachter is eveneens gerechtigd tot beplanting met fruitbomen, op voorwaarde dat de voor de fruitteelt gebruikte oppervlakte een dertigste van de totale oppervlakte van het gepachte goed niet te boven gaat.

Indien beplantingen geleid hebben tot een waardevermeerdering of een waardevermindering van het gepachte goed, heeft de pachter of de verpachter, bij het eindigen van de pacht, recht op een vergoeding, die in onderlinge overeenstemming of volgens schatting van deskundigen bepaald wordt.

Artikel 1766. — Indien de huurder van een landeigendom dit niet voorziet van de dieren en het gereedschap nodig voor het bedrijf, indien hij met de bebouwing ophoudt, indien hij bij de bebouwing niet als een goed huisvader handelt, indien hij het gepachte voor een ander gebruik bezigt dan waartoe het bestemd was, of, in het algemeen, indien hij de bepalingen van de pacht niet nakomt, en daardoor schade ontstaat voor de verpachter, kan deze, naar gelang van de omstandigheden, de pacht doen ontbinden.

In geval van ontbinding door de schuld van de pachter, is deze gehouden tot schadevergoeding, zoals in artikel 1764 bepaald is.

Het strafbeding en de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde zijn zonder waarde.

Artikel 1717. — Lid 4. Evenwel, indien het landeigendommen betreft, kan de pachter zijn pacht niet aan anderen overdragen noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

ART. 27.

Si le bailleur supporte les frais des constructions, travaux et ouvrages effectués avec l'accord du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure convenue entre parties ou fixée par le juge.

ART. 28.

Aucune plantation d'arbres ne peut être faite par le bailleur, exception faite du remplacement d'arbres fruitiers à haute ou à basse tige, du remplacement d'arbres forestiers sur les prairies et des plantations nécessaires à la conservation du bien.

Le preneur ne peut faire des nouvelles plantations qu'avec le consentement écrit du bailleur. Sont néanmoins permises sans le consentement du bailleur, les plantations qui sont nécessaires à la conservation du bien et, sauf en cas de congé valable, les plantations de remplacement d'arbres morts ou abattus, et celles d'arbres fruitiers à basse tige.

En ce qui concerne ces derniers, leur plantation n'est toutefois autorisée que si elle a une étendue d'au moins 50 ares, si elle est attenante à une plantation existante ou à un chemin d'accès permanent et pour autant qu'elle soit courante dans la région et conforme aux données d'une exploitation rationnelle. Sur ce dernier point, le preneur doit obtenir préalablement l'avis favorable du conseiller d'horticulture de la région.

Si une plantation autorisée par écrit par le bailleur ou effectuée régulièrement conformément aux dispositions qui précèdent, a causé une plus-value au bien loué, et si le bail prend fin à l'initiative du bailleur avant que la plantation ait 18 ans, le preneur a droit à une indemnité qui sera égale à cette plus-value, si le bail prend fin à l'initiative du preneur, cette indemnité ne peut pas dépasser le montant des fermages payés au cours des cinq dernières années par le preneur pour la totalité des biens loués par lui du même propriétaire.

Si une telle plantation a causé une moins-value au bien loué, le bailleur a droit, de la part du preneur, à une indemnité qui sera égale à cette moins-value.

ART. 29.

Si le preneur d'un bien rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts.

Les clauses pénales et la condition résolutoire expresse sont de nul effet.

§ 8. De la sous-location et de la cession du bail.

ART. 30.

Par dérogation à l'article 1717 du Code civil et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux ne peut sous-louer en tout ou partie le bien loué ou céder son bail en tout ou partie sans l'autorisation écrite du bailleur.

Ne sont pas considérés comme des sous-locations les échanges portant sur la culture des biens loués, réalisés par les preneurs. Ces échanges n'affectent pas les droits et obligations des preneurs à l'égard de leur bailleur.

Article 1778. — § 1^{er}, 1^o, al. 9. Si le bailleur supporte les frais des constructions, travaux et ouvrages effectués à la demande du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure convenue entre partie ou fixée par le juge.

Article 1778. — § 1^{er}, 2^o, al. 1 à 4. 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.

Sont néanmoins permises sans accord, les plantations de remplacement d'arbres morts ou abattus ou encore celles qui sont nécessaires à la conservation du bien.

Sont également permises au preneur, les plantations fruitières, à la condition que la superficie affectée à l'exploitation fruitière ne dépasse pas le trentième de la superficie du bien loué.

Si les plantations donnent une plus-value ou une moins-value au bien loué, le preneur ou le bailleur a droit, en fin de bail, à une indemnité à fixer de commun accord ou à dire d'expert.

Article 1766. — Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 1764.

Les clauses pénales et la condition résolutoire expresse sont de nul effet.

Article 1717. — Al. 4. Toutefois, s'il s'agit de biens ruraux, le preneur ne peut céder son bail ni sous-louer en tout ou en partie le bien loué sans une autorisation écrite du bailleur.

ART. 31.

De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, het gehele pachtgoed in onderpacht geven aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot.

ART. 32.

De rechten en verplichtingen die pachter en onderpachter tegenover elkaar hebben, worden geregeld volgens de bepalingen van deze wet, evenwel met uitzondering van de bepalingen betreffende de minimumpachttijd, in deze zin dat de onderpacht niet langer mag duren dan de hoofdpacht, ongeacht onder welke omstandigheden deze laatste een einde heeft genomen.

ART. 33.

De pachter die een opzeggingsbrief ontvangt voor een onderverpacht goed moet binnen een maand aan de onderpachter een afschrift van de opzeggingsbrief betekenen en hem op straffe van schadevergoeding op de hoogte stellen van het gevolg dat eraan gegeven is.

ART. 34.

De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht geheel overdragen aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot. De overnemer treedt in al de rechten en verplichtingen die uit de pacht voortvloeien, maar de overdrager blijft met hem hoofdelijk gehouden tot de verplichtingen die uit de pacht zijn ontstaan.

ART. 35.

Op voorwaarde dat de pachter of zijn rechtverkrijgenden, binnen drie maanden na de ingetreding van de overnemer, aan de verpachter kennis geven van de pachtoverdracht die de pachter heeft gedaan aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, en hem daarbij de namen, voornamen en het adres van de overnemer of de overnemers medelen, ontstaat, bij gebreke van geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de overnemer of de overnemers.

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

ART. 36.

De verpachter, aan wie binnen de termijn bepaald in artikel 35, kennis is gegeven van een overdracht, kan tegen de pachtvernieuwing opkomen door de vroegere en de nieuwe pachter, op straffe van verval, binnen drie maanden na de kennisgeving van de overdracht voor de vrederechter te dagvaarden ten einde zijn verzet geldig te horen verklaren.

De vrederechter oordeelt of de redenen van verzet ernstig en gegrond zijn en met name of het voornemen dat de verpachter eventueel te kennen heeft gegeven, als reden van zijn verzet, gelet op alle feitelijke omstandigheden oprecht en waarachtig is.

Wordt het verzet toegelaten, dan wordt de pacht niet vernieuwd en heeft alleen de overdracht van de vroegere pacht gevolg.

ART. 37.

Als ernstige redenen van verzet kunnen uitsluitend worden aanvaard :

1° het feit dat de verpachter vóór de kennisgeving van de overdracht, geldig opzegging heeft gedaan;

2° het voornemen van de verpachter om het verpachte goed binnen een termijn van minder dan 5 jaren, zelf te exploiteren

Artikel 1717. — Lid 5. Hij kan echter, niettegenstaande alle andersluidende bepalingen en zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht aan een van zijn afstammelingen overdragen of hem het gepachte goed geheel in onderpacht geven.

Artikel 1774. — § 3. De bepalingen van § 2 zijn niet toepasselijk :

6° Op de overeenkomsten van onderverhuur en van huur-overdracht; deze kunnen worden aangegaan voor een termijn die eindigt tegelijkertijd als de hoofdhuur;

Cfr. artikel 1717, lid 5 hierboven

ART. 31.

Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, sous-louer la totalité du bien loué à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint.

ART. 32.

Les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, pour leurs rapports entre eux, déterminés par les dispositions de la présente loi, à l'exception toutefois de celles relatives à la durée minimum du bail, la sous-location ne pouvant se prolonger plus longtemps que le bail principal, quelles que soient les conditions dans lesquelles celui-ci a pris fin.

ART. 33.

Le preneur qui reçoit congé pour un bien sous-loué, doit, dans le mois, notifier au sous-locataire copie de la lettre de congé et, à peine de dommages-intérêts, le tenir au courant de la suite qui y est donnée.

ART. 34.

Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint. Le cessionnaire est subrogé à tous les droits et obligations dérivant du bail, le cédant restant toutefois tenu des obligations du bail, solidairement avec lui.

ART. 35.

Si, dans les trois mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, le preneur ou ses ayants droit notifient au bailleur la cession que le preneur a faite du bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, en lui indiquant les noms, prénoms et adresses du ou des cessionnaires, le bail est, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvelé de plein droit au profit du ou des cessionnaires.

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

ART. 36.

Le bailleur, auquel une cession a été notifiée dans le délai prévu à l'article 35, peut faire opposition au renouvellement du bail en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix dans les trois mois de la notification de la cession, à peine de déchéance, en vue d'entendre valider son opposition.

Le juge apprécie si les motifs de l'opposition sont sérieux et fondés et notamment s'il est vraisemblable, eu égard à toutes les circonstances de fait, que le bailleur mette à exécution les intentions éventuellement énoncées comme motifs de l'opposition.

Si l'opposition est admise, le bail n'est pas renouvelé et seule la cession de l'ancien bail produit ses effets.

ART. 37.

Peuvent seuls être admis comme motifs sérieux d'opposition :

1° le fait qu'avant toute notification de la cession le bailleur a donné un congé valable;

2° l'intention du bailleur d'exploiter lui-même, dans un délai inférieur à 5 ans, le bien loué ou d'en céder l'exploit-

Article 1717. — Al. 5. 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.

Article 1774. — § 3. Les dispositions du § 2 ne sont pas applicables :

6° Aux conventions de sous-location et de cession du bail; celles-ci peuvent être conclues pour un terme expirant en même temps que la location principale.

Cf. article 1717, al. 5, ci-dessus.

of de exploitatie over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot;

3° zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de overnemer tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

4° veroordeling van de overnemer uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen tussen de verpachter en zijn nieuwe pachter onmogelijk kunnen maken;

5° het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of niet over de nodige materiële middelen beschikt om het verpachte goed behoorlijk te exploiteren.

§ 9. — Overlijden van de pachter.

ART. 38.

In geval van overlijden van de pachter van een landeigendom, loopt de pacht door ten voordele van zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden, tenzij de verpachter, zijn erfgenamen of rechtverkrijgenden opzegging hebben gedaan overeenkomstig de hierna volgende bepalingen.

ART. 39.

De verpachter kan aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter slechts opzegging doen, indien hij zich dat recht heeft voorbehouden in de pachtovereenkomst en de overleden pachter geen overlevende echtgenoot, afstammelingen of aangenomen kinderen of geen afstammelingen of aangenomen kinderen van de echtgenoot nalaat.

Is aldus opzegging geoorloofd, dan moet op straffe van verval aan de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de pachter kennis ervan worden gegeven binnen een jaar na het overlijden en zij heeft haar gevolgen eerst twee jaar na de kennisgeving.

ART. 40.

De erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter kunnen de pacht beëindigen mits zij, binnen een jaar na het overlijden, opzegging doen met een termijn van drie maanden.

ART. 41.

Zij kunnen overeenkomen de exploitatie gemeenschappelijk voort te zetten of een of meer hunner daartoe aanstellen.

Bij gebreke van akkoord kan elk van de erfgenamen of rechtverkrijgenden de vrederechter verzoeken hem aan te stellen om de exploitatie van het pachtgoed voort te zetten, onder gehoudenheid om de door het vonnis vastgestelde vergoeding uit te betalen aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden.

Wanneer verscheidene belanghebbenden van dit recht van overneming gebruik wensen te maken, wordt de voorkeur gegeven in de hierna bepaalde orde :

- a) aan de overlevende echtgenoot;
- b) aan hem die de overleden pachter heeft aangewezen;
- c) aan hem die, ten tijde van het overlijden, regelmatig aan de exploitatie deelnam zonder noodzakelijkerwijze in de pacht-hoeve te verblijven;
- d) aan hem die door de meerderheid van de belangen of, bij gebreke van die meerderheid, door het lot is aangewezen.

Artikel 1742. — Het huurcontract wordt niet ontbonden door de dood van de verhuurder, noch door de dood van de huurder.

Artikel 1742. — Lid 4. De verpachter van een landeigendom die zich het recht heeft voorbehouden de pacht op te zeggen bij de dood van de pachter, kan dit recht slechts uitoefenen tegen andere erfgenamen of rechthebbenden van de overleden pachter dan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, diens bloedverwanten in de nederdalende en in de opgaande lijn, zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters en neven en nichten. Hij moet, op straffe van verval, van dit recht gebruik maken binnen het jaar na het overlijden. De daartoe gedane opzegging heeft haar gevolgen eerst twee jaren na haar dagtekening. In voorkomend geval wordt de termijn verlengd zoals in het voorgaande lid bepaald is.

Artikel 1742. — lid 2 en 3 (gedeeltelijk). Betreft het echter een landeigendom, dan kunnen de erfgenamen of de rechthebbenden van de overleden pachter van de voortzetting van de pacht afzien, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar na het overlijden.

De daartoe gedane opzegging heeft haar gevolgen eerst drie maanden na haar dagtekening.

tation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint;

3° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du cessionnaire à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

4° la condamnation du cessionnaire du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux entre le bailleur et son nouveau preneur;

5° le fait que le cessionnaire n'a pas la capacité professionnelle requise ou qu'il ne dispose pas des moyens matériels nécessaires pour une bonne exploitation du bien loué.

§ 9. Du décès du preneur.

ART. 38.

En cas de décès du preneur d'un bien rural, le bail continue au profit de ses héritiers ou ayants droit, à moins que congé ait été donné par le bailleur ou par les héritiers ou ayants droit dans les conditions déterminées ci-après.

ART. 39.

Le bailleur ne peut donner congé aux héritiers ou ayants droit du preneur décédé, que s'il s'est réservé cette faculté dans le bail et si le preneur décédé ne laisse ni conjoint survivant, ni descendants ou enfants adoptifs, ni descendants ou enfants adoptifs du conjoint.

Lorsque le congé est ainsi autorisé, il doit, à peine de déchéance, être signifié aux héritiers ou ayants droit du preneur dans l'année qui suit le décès et il ne produit ses effets qu'à l'expiration des deux ans qui suivent la notification.

ART. 40.

Les héritiers ou ayants droit du preneur décédé, peuvent moyennant préavis de trois mois donné dans l'année du décès, mettre fin au bail.

ART. 41.

Ils peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer.

A défaut d'accord entre eux, chacun des héritiers ou ayants droit peut demander au juge de paix de le désigner pour continuer l'exploitation du bien loué à charge de payer aux autres héritiers ou ayants droit l'indemnité qui sera fixée dans le jugement.

Lorsque plusieurs intéressés veulent user de ce droit de reprise, la préférence revient par priorité et dans l'ordre :

- a) au conjoint survivant;
- b) à celui que le défunt a désigné;
- c) à celui qui au moment du décès, sans pour autant habiter la ferme, collaborait d'une façon régulière à l'exploitation;
- d) à celui qui est désigné par la majorité des intérêts et à défaut de cette majorité, à celui qui est désigné par le sort.

Article 1742. — Al. 1^{er}. Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

Article 1742. — Al. 4. Le bailleur d'un bien rural qui s'est réservé le droit de résilier le bail à la mort du preneur ne peut exercer ce droit que contre les héritiers ou ayants droit du preneur décédé autres que ses descendants, enfants adoptifs, ascendants, son conjoint, les descendants et ascendants de celui-ci, ses frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs et neveux et nièces. Il doit exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès, à peine de déchéance. Le congé donné dans ce but ne produira ses effets que deux années au moins après sa date. Le cas échéant, le délai sera prorogé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédant.

Article 1742. — Al. 2 et al. 3 (en partie). Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un bien rural, les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent renoncer à la continuation du bail à la condition d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès.

Le congé donné dans ce but ne produira ses effets que trois mois après sa date.

Indien verscheidene erfgenamen of rechtverkrijgenden aanspraak maken op het voordeel van een der leden *b)* of *c)*, kunnen zij de pacht gezamenlijk overnemen.

Behoudens gewichtige redenen ter beoordeling van de rechter, moet de overnemer, of, indien er verscheidene overnemers zijn, ten minste een van hen, persoonlijk de exploitatie van het overgenomen pachtgoed voortzetten gedurende ten minste 6 jaar te rekenen van de dag waarop het vonnis, dat de vergoeding vaststelt, definitief is geworden, op straffe van schadevergoeding aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden ten bedrage van 20 % van de hierboven bedoelde vergoeding.

ART. 42.

De erfgenamen en rechtverkrijgenden moeten, binnen een jaar na het overlijden, aan de verpachter kennis geven van het akkoord dat zij hebben gesloten.

Degene onder hen die door de rechter is aangewezen om de exploitatie voort te zetten moet hiervan aan de verpachter kennis geven binnen zes maanden na de datum waarop het vonnis van aanwijzing definitief is geworden.

ART. 43.

Indien de persoon of de personen die de exploitatie voortzetten afstammelingen of aangenomen kinderen van de overleden pachter of van diens echtgenoot zijn, brengt de kennisgeving, behoudens geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing mee.

Die pachtvernieuwing heeft de gevolgen die bepaald zijn in het tweede lid van artikel 35; de verpachter kan hiertegen opkomen onder de voorwaarden gesteld in de artikelen 36 en 37, door de kennisgevers te dagvaarden voor de vrederechter.

ART. 44.

Zo lang de kennisgeving niet is geschied blijven de erfgenamen en rechtverkrijgenden hoofdzakelijk verbonden jegens de verpachter.

Te rekenen van de kennisgeving zijn alleen diegenen onder hen die de exploitatie voortzetten hoofdelijk gehouden jegens de verpachter tot de verplichtingen voortvloeiende uit de pacht die na de kennisgeving zijn ontstaan.

§ 10. Vergoedingen toekomende aan de afgaande pachter.

ART. 45.

1. Afgezien van de vergoedingen die aan de pachter krachtens de voorgaande artikelen kunnen toekomen uit hoofde van nieuwe gebouwen, beplantingen en werken, moet de afgaande pachter van de verpachter bij het verlaten van het gepachte goed een vergoeding ontvangen voor het stro, de mest en de navette die hij bij zijn vertrek achterlaat, voor de bebouwing die hij bij voorraad heeft gedaan, alsmede voor de verbeteringen aangebracht aan de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft, aan de afsluitingen, aan de waterafloopgreppels, aan de wegen dienende voor de exploitatie van de hoeve en aan de gebouwen en werken die bij die exploitatie behoren.

2. De vergoeding voor het stro, de mest, de navette, de bij voorraad gedane bebouwing en de verbeteringen, is gelijk aan hun waarde bij het einde van de pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed, zonder dat zij het bedrag van de door de pachter gemaakte kosten mag overschrijden.

De vergoeding kan vooruit worden bepaald wat betreft het produktief maken van onbebouwde of braakliggende gronden of van gronden die in slechte staat van bebouwing zijn, mits zij als zodanig in de pacht zijn aangegeven.

Artikel 1742. — Lid 5 en 6. Degene onder de erfgenamen of rechthebbenden van de overleden pachter die de exploitatie van het gepachte goed voortzet, is alleen en voor het geheel tegenover de verpachter gehouden tot het nakomen van de verbintenissen die voortvloeien uit de pacht en na het overlijden zijn ontstaan.

Indien de exploitatie gemeenschappelijk wordt voortgezet, zijn de erfgenamen of rechthebbenden die eraan deelnemen, hoofdelijk tegenover de verpachter verbonden.

Artikel 1778. — § 2, I. De afgaande pachter heeft recht op een vergoeding voor het stro, de mest en de navette die hij bij zijn vertrek achterlaat voor de bebouwing die hij bij voorraad heeft gedaan, alsmede voor de verbeteringen aangebracht aan de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft, aan de afsluitingen, aan de waterafloopgreppels, aan de wegen dienende voor de exploitatie van de hoeve en aan de gebouwen en werken die bij die exploitatie behoren.

Artikel 1778. — § 2, II. De vergoeding verschuldigd voor het stro, de mest, de navette, de bij voorraad gedane bebouwing en de verbeteringen, is gelijk aan hun waarde bij het einde van de pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed, zonder dat zij het bedrag van de door de pachter gemaakte kosten mag overschrijden.

Artikel 1778. — § 5, lid 2. De vergoeding kan vooruit worden bepaald wat betreft het produktief maken van onbebouwde of braakliggende gronden of van gronden die in slechte staat van bebouwing zijn, mits zij als zodanig in de pacht zijn aangegeven.

Si plusieurs héritiers ou ayants droit revendiquent le bénéfice de l'un des alinéas *b)* ou *c)*, ils pourront faire la reprise conjointement.

Le reprenant ou au moins l'un d'eux en cas de pluralité de reprenants est tenu, sauf motif grave à apprécier par le juge d'exploiter personnellement le bien faisant l'objet de la reprise pendant 6 ans au moins à dater du jour où le jugement fixant l'indemnité est devenu définitif, sous peine de devoir verser aux autres héritiers et ayants droit, une somme égale à 20 pour cent de cette indemnité.

ART. 42.

Lès héritiers et ayants droit sont tenus de notifier au bailleur dans l'année du décès l'accord intervenu entre eux.

Celui qui a été désigné par le juge pour continuer l'exploitation, est tenu de le notifier au bailleur dans les six mois de la date où le jugement le désignant est devenu définitif.

ART. 43.

Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont les descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint, la notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail.

Les effets de ce renouvellement sont ceux prévus à l'alinéa 2 de l'article 35; le bailleur put y faire opposition dans les conditions fixées aux articles 36 et 37, en citant devant le juge de paix les auteurs de la notification.

ART. 44.

Aussi longtemps qu'aucune notification n'a été donnée, les héritiers et ayants droit sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur.

La notification faite, seuls celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont tenus vis-à-vis du bailleur et solidairement, des obligations résultant du bail nées postérieurement à celle-ci.

§ 10. Des indemnités revenant au preneur sortant.

ART. 45.

1. Indépendamment des indemnités pouvant lui revenir en vertu des articles précédents du chef de constructions, plantations, travaux et ouvrages nouveaux, le fermier sortant doit recevoir du bailleur une indemnité de sortie du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie, du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations aux terres quant à leur état de propreté, aux clôtures, aux rigoles d'écoulement des eaux, aux chemins servant à l'exploitation de la ferme et aux bâtiments et ouvrages d'art afférents à cette exploitation.

2. L'indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures et amélioration est égale à leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination des biens loués, mais elle ne peut dépasser le montant des impenses faites par le fermier.

L'indemnité peut être fixée à forfait pour la mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terrains aient été déclarés tels dans le bail.

Article 1742. — Al. 5 et 6. Celui d'entre les héritiers ou ayants droit du preneur décédé qui continue l'exploitation du bien loué est tenu, seul et pour le tout, vis-à-vis du bailleur, des obligations résultant du bail et postérieures au décès.

Si cette exploitation est constituée en commun, les héritiers ou ayants droit qui y participent sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur.

Article 1778. — § 2, I. Le preneur sortant a droit à une indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie; du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations aux terres quant à leur état de propreté, aux clôtures, aux rigoles d'écoulement des eaux, aux chemins servant à l'exploitation de la ferme et aux bâtiments et ouvrages d'art afférents à cette exploitation.

Article 1778. — § 2, II. L'indemnité due du chef des pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures et améliorations est égale à leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination des biens loués, mais elle ne peut dépasser le montant des impenses faites par le fermier.

Article 1778. — § 5, al. 2. L'indemnité peut être fixée à forfait pour la mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terrains aient été déclarés tels dans le bail.

Indien de verpachter bewijst dat de pachter bij de ingebruikneming stro, mest, navette of andere verstrekkingen of voordelen kosteloos ontvangen heeft, zal, bij het eindigen van de pacht, een rekening worden opgemaakt en de verpachter of de pachter zal de waarde van het verschil tussen de hoeveelheden verschuldigd zijn, berekend op het oogenblik dat de pachter het goed verlaat.

3. De aan de afgaande pachter toekomende vergoeding zal in voorkomend geval bij vergelijking vereffend worden, ten belope van het bedrag van zijn schuld jegens de verpachter, uit hoofde van elk verlies veroorzaakt door gebrek aan zuiverheid of aan onderhoud van het verpachte goed of door elke andere tekortkoming aan zijn verplichtingen.

4. Bij de bepaling van de vergoeding waarop de afgaande pachter recht heeft, wordt rekening gehouden met de voordelen die de verpachter hem heeft toegestaan met het oog op de gebouwen die hij heeft opgetrokken en de werken die hij heeft uitgevoerd.

5. Afstand van de vergoeding bij het verlaten van het gepachte goed kan slechts blijken uit een authentieke akte of uit een verklaring afgelegd voor de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.

6. Gedurende de eerste drie maanden van elke pacht kan de ene partij de andere verplichten een omstandige plaatsbeschrijving te laten opmaken. In geval van weigering kan de vrederechter, bij een vonnis dat niet vatbaar is voor hoger beroep, een deskundige aanstellen om die op te maken. Bij gebreke van een plaatsbeschrijving wordt de pachter, behoudens tegenbewijs, geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het oogenblik dat hij het verlaat.

Art. 46.

Naast de in het vorige artikel bepaalde vergoeding bij het verlaten van het gepachte goed, is een bijkomende vergoeding verschuldigd aan de pachter van landeigendommen wiens pacht een einde heeft genomen ten gevolge van een opzegging op grond van de aanwending van het gepachte goed als bouwgrond, de aanwending ervan voor industriële doeleinden of te algemeenen nutte.

Deze vergoeding is evenwel niet verschuldigd indien het gronden betreft die gezien hun ligging op het oogenblik van de pachtovereenkomst, moesten worden beschouwd als gronden waaraan één van de in het vorige lid bedoelde aanwendingen zou worden gegeven, mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst.

Die vergoeding wordt berekend met inachtneming onder meer van het bedrijfsverlies aan dieren en materieel, gelet op de oppervlakte van de gronden die aan de landbouw worden onttrokken, van de genotsderving gedurende de jaren vóór het verstrijken van de pacht, en van het verlies wegens waardevermindering van de overblijvende gebouwen en gronden.

Bij gebreke van overeenstemming over het bedrag van die vergoeding moet de pachter, in afwachting van de gerechtelijke vaststelling ervan, vóór de ontruiming van de plaatsen, van de verpachter een provisionele vergoeding ontvangen, gelijk aan het bedrag van het aantal jaren pacht vóór het verstrijken van de pachtovereenkomst, met dien verstande evenwel dat niet minder dan vier en niet meer dan acht jaren pacht in aanmerking kunnen komen.

§ 11. — *Verkoop van het gepachte goed en recht van verkoop van de pachter.*

Art. 47.

Bij de verkoop van een in pacht gegeven landeigendom

Artikel 1778. — § 2, III. Indien de verpachter bewijst dat de pachter bij de ingebruikneming stro, mest, navette of andere verstrekkingen of voordelen kosteloos ontvangen heeft, zal, bij het eindigen van de pacht, een rekening worden opgemaakt en de verpachter of de pachter zal de waarde van het verschil tussen de hoeveelheden verschuldigd zijn, berekend op het oogenblik dat de pachter het goed verlaat.

Artikel 1778. — § 3. De pachter is aan de verpachter vergoeding verschuldigd uit hoofde van elk verlies veroorzaakt door gebrek aan zuiverheid of aan onderhoud van het verpachte goed of door elke andere tekortkoming aan zijn verplichtingen. De aan de pachter toekomende vergoeding zal in voorkomend geval, ten belope van het bedrag van zijn schuld jegens de verpachter, bij vergelijking vereffend worden.

Artikel 1778. — § 4. Bij de bepaling van de vergoedingen waarop de afgaande pachter recht heeft, wordt rekening gehouden met de voordelen die de verpachter hem heeft toegestaan met het oog op de gebouwen die hij heeft opgetrokken en de werken die hij heeft uitgevoerd.

Artikel 1778. — § 5, 1^{ste} lid. Alle gebruiken die de rechten, bij dit artikel aan partijen toegekend, wat betreft de vergoeding verschuldigd bij het verlaten van het gepachte goed, teniet doen of beperken, zijn zonder waarde. Hetzelfde geldt voor alle overeenkomsten, tenzij deze zijn aangegaan na de opzegging en blijken uit een authentieke akte of uit een verklaring op ondervraging afgelegd voor de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.

Artikel 1778. — § 6. Gedurende de eerste drie maanden van elke pacht kan de ene partij de andere verplichten een omstandige plaatsbeschrijving te laten opmaken. In geval van weigering kan de vrederechter, bij een vonnis dat niet vatbaar is voor hoger beroep, een deskundige aanstellen om die op te maken.

Bij gebreke van een plaatsbeschrijving wordt de pachter, behoudens tegenbewijs, geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het oogenblik dat hij het verlaat.

Artikel 1774. — § 3, 2^o, lid 2. Echter zal het gehuurde goed aan de gebruiker van die gronden niet ontnomen kunnen worden, dan tegen billijke schadeloosstelling en zulks niettegenstaande elke andersluidende bepaling;

Artikel 1778bis. — Bij verkoop van een in pacht gegeven

Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement, à son entrée, des pailles, engrais, arrière-engrais, prestations ou avantages, il sera établi un compte à la fin du bail et le bailleur ou le preneur devra la valeur de la différence des quantités, calculée au moment de la sortie de ferme.

3. L'indemnité revenant au fermier sortant sera, le cas échéant, compensée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur, du chef des pertes causées par le défaut de propriété ou d'entretien du bien loué ou tous autres manquements à ses obligations.

4. Dans l'appréciation des indemnités revenant au fermier sortant, il est tenu compte des avantages qui lui ont été consentis par le bailleur en considération de l'exécution des travaux, constructions et ouvrages effectués par le preneur.

5. La renonciation à l'indemnité de sortie ne peut résulter que d'un acte authentique postérieur au congé ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.

6. Pendant les trois premiers mois de tout bail à ferme, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé. En cas de refus, le juge de paix, par jugement non susceptible d'appel, peut désigner un expert pour y procéder. A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation.

ART. 46.

En plus de l'indemnité de sortie fixée à l'article précédent, une indemnité complémentaire est due au preneur des biens ruraux dont le bail a pris fin à la suite d'un congé motivé par l'affectation comme terrain à bâtir, par l'affectation industrielle ou par l'affectation à des fins d'utilité publique donnée au bien loué.

Cependant cette indemnité n'est pas due s'il s'agit de terrains qui, vu leur situation au moment du bail, devraient être considérés comme terrains devant recevoir une des affectations prévues à l'alinéa précédent, à la condition qu'ils aient déclarés tels dans le bail.

Cette indemnité est calculée en tenant compte notamment de la perte professionnelle en cheptel et en matériel, eu égard à la superficie des terrains soustraits à leur destination agricole, de la perte de jouissance pendant le nombre d'années restant à courir avant l'expiration du bail, et de la perte pour dépréciation des constructions et terrains restants.

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité et en attendant sa fixation par justice, le preneur doit recevoir du bailleur, avant de quitter les lieux, une indemnité provisionnelle égale au montant des années de fermage restant à courir avant l'expiration du bail sans qu'il y ait lieu de tenir compte d'un nombre d'années de fermage inférieur à quatre et supérieur à huit.

§ 11. De la vente du bien loué et du droit de préemption du preneur.

ART. 47.

En cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du

Article 1778. — § 2, III. Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement à son entrée, des pailles, il sera établi un compte à la fin du bail et le bailleur ou le preneur devra la valeur de la différence des quantités, calculée au moment de la sortie de ferme.

Article 1778. — § 3. Le fermier doit une indemnité au bailleur du chef des pertes causées par le défaut de propriété ou d'entretien du bien loué ou tous autres manquements à ses obligations. L'indemnité revenant au fermier sera, le cas échéant, compensée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur.

Article 1778. — § 4. Dans l'appréciation des indemnités revenant au fermier sortant, il est tenu compte des avantages qui lui ont été consentis par le bailleur en considération de l'exécution des travaux, constructions et ouvrages effectués par le preneur.

Article 1778. — § 5, al. 1^{er}. Tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés aux parties par le présent article, en ce qui concerne l'indemnité de sortie, sont sans effet. Il en est de même de toute convention, à moins qu'elle ne résulte d'un acte authentique, ou d'une déclaration faite sur l'interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.

Article 1778. — § 6. Pendant les trois premiers mois de tout bail à ferme, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé. En cas de refus, le juge de paix, par un jugement non susceptible d'appel, peut désigner un expert pour y procéder.

A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé, sauf preuve contraire avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation.

Article 1774. — § 3, 2^o, al. 2. Toutefois l'occupant de ces terrains ne pourra être privé du bien loué que moyennant une juste indemnité et cela malgré toute stipulation contraire.

Article 1778bis. — En cas de vente d'un bien rural loué,

geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of voor zijn afstammelingen die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen, overeenkomstig de hierna bepaalde regels.

ART. 48.

1. De eigenaar mag het goed slechts uit de hand verkopen aan iemand anders dan de pachter nadat hij aan deze de gelegenheid heeft geven zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde moet hij hem kennis geven van de prijs en de voorwaarden waartegen hij bereid is het goed te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

Aanvaardt de pachter het aanbod, dan moet hij daarvan aan de eigenaar kennis geven binnen dertig dagen na de kennisgeving bepaald in het eerste lid, in welk geval de verkoop overeenkomstig artikel 1583 tussen partijen voltrokken is, zodra de aanvaarding van de pachter ter kennis is gekomen van de eigenaar.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de pachter.

Na verloop van een termijn van drie jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden bepaald in het vorige lid, zonder dat aan de pachter een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte heeft verleden van verkoop uit de hand aan iemand anders dan de pachter, moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de pachter kennis geven binnen een maand na de registratie.

2. Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste vijftien dagen te voren aan de pachter kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.

De instrumenterende ambtenaar is gehouden, bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de vraag te stellen of de pachter of zijn gevolgmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de pachter, wordt de verkoop voortgezet.

In geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, moet dezelfde kennisgeving acht dagen te voren aan de pachter worden gedaan en dezelfde vraag in het openbaar aan de pachter worden gesteld bij de zitting van herverkoop.

ART. 49.

1. Indien het goed door verscheidene pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, moet de in artikel 48, 1 en 2, bedoelde kennisgeving aan alle exploitanten van het goed gedaan worden. Het recht van voorkoop kan met schriftelijke instemming van alle medepachters-exploitanten worden uitgeoefend door één of meer van hen; hun onenigheid, afwezigheid of stilzwijgen geldt als weigering van het aanbod.

Indien de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het verpachte goed voortzetten, mag hij als zodanig beschouwen degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald of, bij gebreke van betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter.

2. Indien het gepachte goed aan verscheidene personen in medeëigendom toebehoort, is de in artikel 48, 1, bedoelde kennisgeving alleen geldig, indien alle medeëigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend.

ART. 50.

Wanneer het te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gepachte goed, is het recht van voorkoop van toepassing op dit deel.

landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop overeenkomstig de hierna bepaalde regels.

Artikel 1778ter. — § 1. De eigenaar mag het goed slechts uit de hand verkopen aan iemand anders dan de pachter nadat hij aan deze de gelegenheid heeft gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde moet hij hem kennis geven van de prijs en de voorwaarden waartegen hij bereid is het goed te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

Aanvaardt de pachter het aanbod, dan moet hij daarvan aan de eigenaar kennis geven binnen dertig dagen na de kennisgeving bepaald in het eerste lid, in welk geval de verkoop overeenkomstig artikel 1583 tussen partijen voltrokken is, zodra de aanvaarding van de pachter ter kennis is gekomen van de eigenaar.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de pachter.

De instrumenterende ambtenaar die een akte heeft verleden van verkoop uit de hand aan iemand anders dan de pachter, moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de pachter kennis geven binnen een maand na de registratie.

Artikel 1778ter. — § 2. Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar gehouden ten minste vijftien dagen te voren aan de pachter kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.

De instrumenterende ambtenaar is gehouden, bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de vraag te stellen of de pachter of zijn gevolgmachtigde zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de pachter, wordt de verkoop voortgezet.

In geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, moet dezelfde kennisgeving acht dagen te voren aan de pachter worden gedaan en dezelfde vraag in het openbaar aan de pachter worden gesteld bij de zitting van herverkoop.

Artikel 1778ter. — § 3. Indien het goed door verscheidene pachters gemeenschappelijk gepacht wordt, moet de in de §§ 1 en 2 bedoelde kennisgeving aan alle exploitanten van het goed gedaan worden. Het recht van voorkoop kan mits geschreven akkoord van alle medepachters-exploitanten worden uitgeoefend door één of door verscheidene van hen; hun onenigheid, afwezigheid of stilzwijgen geldt als weigering van het aanbod.

Indien de verpachter bij het overlijden van de pachter niet weet welke erfgenaam of erfgenamen de exploitatie van het verpachte goed voortzetten, kan hij als zodanig beschouwen degene of degenen van de erfgenamen of rechtverkrijgenden die de laatste pacht hebben betaald of, bij ontstentenis van betaling, de erfgenamen of rechtverkrijgenden die hun woonplaats hebben in de zetel van het bedrijf van de overleden pachter.

Artikel 1778ter. — § 4. Indien het gepachte goed aan verscheidene personen in medeëigendom toebehoort, is de in § 1 bedoelde kennisgeving alleen geldig, indien alle medeëigenaars daartoe hun medewerking hebben verleend.

Artikel 1778quater. — Wanneer het te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gepachte goed, is het recht van voorkoop van toepassing op dit deel.

droit de préemption pour lui-même ou pour ses descendants qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles ci-après déterminées.

ART. 48.

Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, il doit lui notifier le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre le bien. Cette notification vaut offre de vente.

Si le preneur accepte l'offre, il doit notifier son acceptation au propriétaire dans les trente jours de la notification visée au premier alinéa, auquel cas, conformément à l'article 1583, la vente est parfaite entre parties dès que l'acceptation du preneur est arrivée à la connaissance du propriétaire.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le susdit délai, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord du preneur.

Après un délai de trois ans à dater de l'offre, le bien ne peut être vendu de gré à gré, même dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, sans qu'une nouvelle offre soit faite au preneur.

L'officier instrumentant qui passe un acte de vente de gré à gré à une personne autre que le preneur est tenu de notifier à celui-ci le prix et les conditions de la vente, dans le mois de l'enregistrement.

2. En cas de vente publique, l'officier instrumentant est tenu de notifier au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente, au moins quinze jours à l'avance.

L'officier instrumental est tenu de demander publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si le preneur ou son mandataire désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. En cas de refus, d'absence ou de silence du preneur, la vente se poursuit.

En cas de revente par suite de surenchère, la même notification doit être faite au preneur huit jours à l'avance et la même question doit être posée publiquement au preneur à la séance de surenchère.

ART. 49.

1. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée aux 1 et 2 de l'article 48 doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Le droit de préemption peut, de l'accord écrit de tous les copreneurs-exploitants être exercé par un ou plusieurs d'entre eux; leur désaccord, absence ou silence vaut refus de l'offre.

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels celui ou ceux des héritiers ou ayants droit qui ont payé le dernier fermage ou à défaut de pareil paiement, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du défunt.

2. Si le bien loué appartient en copropriété à plusieurs personnes, la notification prévue au 1 de l'article 48, n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les copropriétaires.

ART. 50.

Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, le droit de préemption s'applique à cette partie.

le preneur jouit du droit de préemption suivant les règles ci-après déterminées.

Article 1778ter. — § 1^{er}. Le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. A cet effet, il doit lui notifier le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre le bien. Cette notification vaut offre de vente.

Si le preneur accepte l'offre, il doit notifier son acceptation au propriétaire dans les trente jours de la notification visée au premier alinéa, auquel cas, conformément à l'article 1583, la vente est parfaite entre parties dès que l'acceptation du preneur est arrivée à la connaissance du propriétaire.

Si l'offre n'est pas acceptée dans le susdit délai, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord du preneur.

L'officier instrumentant qui passe un acte de vente de gré à gré à une personne autre que le preneur est tenu de notifier à celui-ci le prix et les conditions de la vente, dans le mois de l'enregistrement.

Article 1778ter. — § 2. En cas de vente publique, l'officier instrumentant est tenu de notifier au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente, au moins quinze jours à l'avance.

L'officier instrumental est tenu de demander publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si le preneur ou son mandataire désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre. En cas de refus, d'absence ou de silence du preneur, la vente se poursuit.

En cas de revente par suite de surenchère, la même notification doit être faite au preneur huit jours à l'avance et la même question doit être posée publiquement au preneur à la séance de surenchère.

Article 1778ter. — § 3. Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée aux §§ 1 et 2 doit être adressée à tous ceux qui exploitent le bien. Le droit de préemption peut de l'accord écrit de tous les copreneurs-exploitants être exercé par un ou plusieurs d'entre eux; leur désaccord, absence ou silence vaut refus de l'offre.

Si, au décès du preneur, le bailleur ignore l'identité de celui ou ceux des héritiers qui continuent l'exploitation du bien loué, il pourra considérer comme tels celui ou ceux des héritiers ou ayants droit qui ont payé le dernier fermage ou à défaut de pareil paiement, les héritiers ou ayants droit domiciliés au siège de l'exploitation du défunt.

Article 1778ter. — § 4. Si le bien loué appartient en copropriété à plusieurs personnes, la notification prévue au § 1^{er} n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les copropriétaires.

Article 1778quater. — Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, le droit de préemption s'applique à cette partie.

Wanneer het gepachte goed slechts een deel is van het te koop gestelde eigendom, is het recht van voorkoop van toepassing op het gepachte goed en is de eigenaar gehouden voor dit goed een afzonderlijk aanbod te doen.

Bij openbare verkoop moet dit deel van het eigendom afzonderlijk geveild en eventueel afzonderlijk toegewezen worden.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het bij artikel 52, 9°, ten gunste van de eigenaar ingestelde recht.

ART. 51.

In geval van verkoop met miskenning van de rechten van voorkoop van de pachter heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 % van de verkoopprijs.

In het eerste geval moet de vordering gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld en is de eis slechts ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug, die deze heeft betaald alsmede de kosten van de akte. Hij is slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

De vordering tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop, door verloop van drie maanden te rekenen van de datum van de toewijzing, en bij verkoop uit de hand, door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving van die verkoop aan de pachter, indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

Ingeval hij de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, verwijst de rechter de partijen voor het verlijden van de akte naar de door hen gekozen notaris of naar een ambtshalve aangewezen notaris, indien partijen het niet eens zijn over de keuze. De kosten van de akte komen ten laste van de indeplaatsgestelde.

ART. 52.

De pachter heeft geen recht van voorkoop :

1° indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen, of die van zijn echtgenoot;

2° in geval van verkoop van het goed aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen of die van de echtgenoot van de eigenaar of een der medeëigenaars, die voor eigen rekening kopen.

Deze uitzondering is niet van toepassing wanneer de pachter zelf de echtgenoot, een afstammeling of aangenomen kind van de eigenaar of een der medeëigenaars of van de echtgenoot van de eigenaar of een der medeëigenaars is;

3° in geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur, aan een openbare instelling of aan een instelling van openbaar nut, wanneer het goed wordt verkocht om te algemeen nutte te worden aangewend;

Wanneer het gepachte goed slechts een deel is van het te koop gestelde eigendom, is het recht van voorkoop van toepassing op het gepachte goed en is de eigenaar gehouden voor dit goed een afzonderlijk aanbod te doen.

Bij openbare verkoop moet dit deel van het eigendom afzonderlijk geveild en eventueel afzonderlijk toegewezen worden.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het bij artikel 1778sexies, 9°, ten gunste van de eigenaar ingestelde recht.

Artikel 1778quinquies. — In geval van verkoop met miskenning van de rechten van voorkoop van de pachter heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 t.h. van de verkoopprijs.

In het eerste geval moet de vordering gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld en is de eis slechts ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug, die deze heeft betaald. Hij is slechts gehouden tot de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

De vordering tot naasting en indeplaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop door verloop van drie maanden te rekenen van de datum van de toewijzing, en bij verkoop uit de hand, door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving van die verkoop aan de pachter, indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

Ingeval hij de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, verwijst de rechter de partijen voor het verlijden van de akte naar de door hen gekozen notaris of naar een ambtshalve aangewezen notaris, indien partijen het niet eens zijn over de keuze. De kosten van de akte komen ten laste van de indeplaatsgestelde.

Artikel 1778sexies. — De pachter heeft geen recht van voorkoop :

1° Indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door een van zijn afstammelingen of van zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, een aangenomen kind, een broeder, een zuster, een schoonbroeder, een schoonzuster, een neef of een nicht;

2° In geval van verkoop van het goed aan een afstammeling, een bloedverwant in de opgaande lijn, de echtgenoot, een aangenomen kind, een broeder, een zuster, een schoonbroeder, een schoonzuster, een neef of een nicht van de eigenaar of van een der medeëigenaars of aan een afstammeling of een bloedverwant in de opgaande lijn van zijn echtgenoot.

Deze uitzondering is niet van toepassing :

a) Wanneer de pachter zelf echtgenoot, aangenomen kind of bloedverwant van de eerste graad in de opgaande of in de nederdalende lijn is van de eigenaar of van een der medeëigenaars;

b) Wanneer de pachter zelf bloedverwant of aanverwant van de eigenaar of van een der medeëigenaars is in dezelfde of in een nadere graad dan de koper;

3° In geval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur, aan een openbare instelling of aan een instelling van openbaar nut, wanneer het goed wordt gekocht om ten algemeen nutte te worden aangewend;

Lorsque le bien loué ne constitue qu'une partie de la propriété mise en vente, le droit de préemption s'applique au bien loué et le propriétaire est tenu de faire une offre distincte pour ce bien.

En cas de vente publique, cette partie de la propriété devra être mise aux enchères séparément et éventuellement adjugée de même.

Ces dispositions ne portent pas préjudice à la faculté prévue en faveur du propriétaire par l'article 52, 9°.

ART. 51.

En cas de vente faite en méconnaissance des droits de préemption du preneur, celui-ci peut exiger soit d'être subrogé à l'acquéreur, soit de recevoir du vendeur versement d'une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente.

Dans le premier cas, l'action doit être intentée à la fois au vendeur et au premier acquéreur et la demande n'est reçue qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription de l'acte incriminé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui ainsi que les frais de l'acte. Il n'est tenu que des obligations résultant pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges, consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient fait l'objet d'inscription ou de transcription avant l'inscription de sa demande.

L'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent en cas de vente publique par trois mois à dater de l'adjudication et en cas de vente de gré à gré par trois mois à dater de la notification de cette vente au preneur, si une telle notification a eu lieu, et sans cela par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

En accueillant la demande de subrogation, le juge renvoie les parties pour la passation de l'acte devant le notaire choisi par elles ou devant un notaire nommé d'office, si les parties ne s'accordent pas sur le choix. Les frais de l'acte sont à charge du subrogé.

ART. 52.

Le preneur ne jouit pas du droit de préemption :

1° si le bien n'est pas exploité par lui personnellement, son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint;

2° en cas de vente du bien au conjoint, aux descendants ou enfants adoptifs, ou à ceux du conjoint du propriétaire ou d'un des copropriétaires, achetant pour leur propre compte.

Cette dernière exception n'est pas applicable lorsque le preneur est lui-même le conjoint, un descendant ou enfant adoptif du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou du conjoint du propriétaire ou d'un des copropriétaires.

3° en cas de vente du bien à une administration publique, à un établissement public ou à un établissement d'utilité publique, lorsque le bien est acquis en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général;

Lorsque le bien loué ne constitue qu'une partie de la propriété mise en vente, le droit de préemption s'applique au bien loué et le propriétaire est tenu de faire une offre distincte pour ce bien.

En cas de vente publique, cette partie de la propriété devra être mise aux enchères séparément et éventuellement adjugée de même.

Ces dispositions ne portent pas préjudice à la faculté prévue en faveur du propriétaire par l'article 1878sexies, 9°.

Article 1778quinquies. — En cas de vente faite en méconnaissance des droits de réemption du preneur, celui-ci peut exiger soit d'être subrogé à l'acquéreur, soit de recevoir du vendeur versement d'une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente.

» Dans le premier cas, l'action doit être intentée à la fois au vendeur et au premier acquéreur et la demande n'est reçue qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription de l'acte incriminé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

» Le subrogé rembourse à l'acquéreur de l'acte authentique de vente et des charges, consenties par l'acquéreur que pour autant que ces dernières aient fait l'objet d'inscription ou de transcription avant l'inscription de sa demande.

L'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation se prescrivent en cas de vente publique par trois mois à dater de l'adjudication et en cas de vente de gré à gré par trois mois à dater de la notification de cette vente au preneur, si une telle notification a eu lieu, et sans cela par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente.

En accueillant la demande de subrogation, le juge renvoie les parties pour la passation de l'acte devant le notaire choisi par elles ou devant un notaire nommé d'office, si les parties ne s'accordent pas sur le choix. Les frais de l'acte sont à charge du subrogé.

Article 1778sexies. — Le preneur ne jouit pas du droit de préemption :

« 1° Si le bien n'est pas exploité par lui personnellement ou par un de ses descendants, de ses ascendants, son conjoint, un enfant adoptif, un frère, une sœur, un beau-frère, une belle-sœur, un neveu ou une nièce;

2° En cas de vente du bien à un descendant, un ascendant, au conjoint, à un enfant adoptif, un frère, une sœur, un beau-frère, une belle-sœur, un neveu ou une nièce du propriétaire ou d'un des copropriétaires ou à un descendant ou ascendant de son conjoint.

La présente exception n'est pas applicable :

a) Lorsque le preneur est lui-même le conjoint, un enfant adoptif ou un descendant ou ascendant au premier degré du propriétaire ou d'un des copropriétaires;

b) Lorsque le preneur est lui-même un parent ou un allié du propriétaire ou d'un des copropriétaires du même degré ou d'un degré plus proche que l'acheteur.

3° En cas de vente du bien à une administration publique, à un établissement public ou à un établissement d'utilité publique, lorsque le bien est acquis en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général;

4° wanneer de verkoopprijs geheel of voor het grootste deel in de vorm van een lijfrente wordt bedongen;

5° in geval van verkoop aan een medeëigenaar van een aandeel in de eigendom van het gepachte goed;

6° wanneer het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening had gekregen voor het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie zij gedaan is;

7° indien hij opzegging heeft gedaan;

8° in de gevallen bedoeld in artikel 6, 1°, 2° en 3°, en 14, tweede lid;

9° wanneer de eigenaar van de vrederechter machtiging verkrijgt het goed te verkopen, zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend. De rechter verleent deze machtiging slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Hij doet uitspraak na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangevoerde redenen te beoordelen, laat de rechter zich onder meer leiden door de bepalingen van artikel 7 betreffende de redenen van opzegging.

ART. 53.

Als niet bestaande wordt beschouwd elke overeenkomst waarbij de pachter vooraf, geheel of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop. Gedurende de pacht kan de pachter evenwel van dit recht afstand doen op de wijze bepaald in artikel 14, tweede lid.

ART. 54.

De pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, mag, gedurende een periode van zes jaar te rekenen van de aankoop, het goed niet vervreemden, noch de exploitatie ervan overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot.

Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper een schadevergoeding gelijk aan 20 t.h. van de verkoopprijs van de betrokken percelen verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen.

ART. 55.

De verkoop van het pachtgoed laat de rechten van de pachter, die geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht van voorkoop, onverkort bestaan

4° Wanneer de verkoopprijs geheel of voor het grootste deel in de vorm van een lijfrente wordt bedongen;

5° In geval van verkoop aan een medeëigenaar van een aandeel in de eigendom van het gepachte goed;

6° Wanneer het gepachte goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening had verkregen vóór het sluiten van de pacht, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie zij gedaan is;

7° Indien de pachter opzegging heeft gedaan;

8° In de gevallen bedoeld in artikel 1774, § 2, III, en § 3, met inbegrip van het laatste lid van artikel 1774;

9° Wanneer de eigenaar van de vrederechter machtiging verkrijgt het goed te verkopen, zonder dat het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend. De rechter verleent deze machtiging slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Hij doet uitspraak na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de aangevoerde redenen te beoordelen, laat de rechter zich onder meer leiden door de bepalingen van artikel 1775 betreffende de redenen van opzegging.

Artikel 1778septies. — Als niet bestaande wordt beschouwd elke overeenkomst waarbij de pachter vooraf, geheel of ten dele afstand doet van het recht van voorkoop.

Gedurende de pacht kan de pachter evenwel van dit recht afstand doen op de wijze bepaald in artikel 1774, laatste lid.

Artikel 1778octies. — De pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, mag, gedurende een periode van vijf jaar te rekenen van de aankoop, het goed niet vervreemden, noch de exploitatie ervan overdragen aan andere personen dan zijn afstammelingen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, een aangenomen kind, een broeder, een zuster, een schoonbroeder, een schoonzuster, een neef of een nicht.

Bij overtreding van deze bepaling zal hij aan de verkoper een schadevergoeding gelijk aan 20 t.h. van de verkoopprijs verschuldigd zijn, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen.

Artikel 1743. — Indien de verhuurder het verhuurde goed verkoopt, kan de pachter of de huurder, die een authentieke huur of een huur met vaste dagtekening heeft, niet uit het gehuurde gezet worden door de koper, tenzij de verhuurder zich dit recht bij het huurcontract heeft voorbehouden.

Artikel 1748. — 2° lid en volgende. 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 artikel 1774, § 2-I, 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 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 afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande lijn, aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende lijn, aan zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten, en op voorwaarde dat hij aan de pachter opzegging betekent binnen drie maanden na de verkoop en dat hij zich bovendien gedraagt naar de bepalingen van artikel 1775 betreffende de termijn en de vormen van opzegging.

De verkrijger van een landeigendom die van dit recht van uitzetting geen gebruik maakt, kan de pacht niet meer opzeg-

4° lorsque le prix de vente est stipulé en tout ou en majeure partie sous la forme d'une rente viagère;

5° en cas de vente à un copropriétaire d'une quote-part dans la propriété du bien loué;

6° lorsque le bien loué fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine antérieure à la conclusion du bail, pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire;

7° s'il a donné congé;

8° dans les cas prévues aux articles 6, 1°, 2° et 3° et 14, alinéa 2;

9° lorsque le propriétaire obtient du juge de paix l'autorisation de vendre le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé. Le juge n'accorde cette autorisation que si le propriétaire a des motifs sérieux pour écarter le preneur. Il statue, les parties entendues ou dûment appelées. Pour apprécier le caractère sérieux des motifs invoqués, le juge s'inspire notamment des dispositions de l'article 7 relatives aux motifs des congés.

ART. 53.

Est réputée inexistante, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit de préemption. Toutefois, lorsque le bail est en cours, le preneur peut renoncer à ce droit de la manière prévue à l'article 14, alinéa 2.

ART. 54.

Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption, ne peut, pendant une période de six ans à dater de l'acquisition, aliéner le bien ni en céder l'exploitation à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint.

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente des parcelles en question, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix.

ART. 55.

Les droits du preneur qui n'a pas fait usage de son droit de préemption ne sont en rien affectés par la vente du bien loué.

4° Lorsque le prix de vente est stipulé en tout ou en majeure partie sous la forme d'une rente viagère;

5° En cas de vente à un copropriétaire d'une quote-part dans la propriété du bien loué;

6° Lorsque le bien loué fait l'objet d'une promesse de vente ayant date certaine antérieure à la conclusion du bail, pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire;

7° Si le preneur a donné congé;

8° Dans les cas prévus à l'article 1774, § 2, III, et § 3, en ce compris le dernier alinéa de l'article 1774;

9° Lorsque le propriétaire obtient du juge de paix l'autorisation de vendre le bien sans que le droit de préemption puisse être exercé. Le juge n'accorde cette autorisation que si le propriétaire a des motifs sérieux pour écarter le preneur. Il statue, les parties entendues ou dûment appelées. Pour apprécier le caractère sérieux des motifs invoqués, le juge s'inspire notamment des dispositions de l'article 1775 relatives aux motifs des congés.

Article 1778septies. — Est réputée inexistante, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit de préemption.

Toutefois, lorsque le bail est en cours, le preneur peut renoncer à ce droit de la manière prévue à l'article 1774, dernier alinéa.

Article 1778octies. — Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption, ne peut, pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition, aliéner le bien, ni en céder l'exploitation à des personnes autres que ses descendants, ses ascendants, son conjoint, un enfant adoptif, un frère, une sœur, un beau-frère, une belle-sœur, un neveu ou une nièce.

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente, sauf s'il a obtenu, au préalable et pour des motifs sérieux, l'autorisation du juge de paix.

Article 1743. — Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail.

Article 1748. — Al. 2 et suivants. 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 à l'article 1774, § 2-1, si ce n'est en vue d'exploiter le bien lui-même ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants et à ceux de son conjoint, et 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 ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci, à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs, ou ses neveux et nièces, 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.

L'acquéreur d'un bien rural qui ne fait pas usage de cette faculté d'expulsion ne peut plus résilier le bail qu'aux époques

§ 12. Algemene bepalingen.

ART. 56.

Voor niet bestaande worden gehouden alle overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend, geheel of gedeeltelijk afstand doet van de rechten die de artikelen 1720, lid 2, 1721, 1722 en 1755 hem verlenen en alle gebruiken in strijd met die bepalingen.

Dit is ook het geval wat betreft de rechten die de artikelen 3 tot 15, 17, 19 tot 21, 23 tot 28 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 43, 45 tot 51, 55 hem verlenen.

Wat betreft artikel 1722 en artikel 21 van deze afdeling, worden slechts geacht niet te bestaan de overeenkomsten, bepalingen en bedingen voor zover het gaat om een buitengewoon toeval in de zin van artikel 23 van deze afdeling.

ART. 57.

Opzegging, verzet of kennisgeving bepaald in de artikelen 11, 12, 14, eerste lid, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 43 44, 48 en 49, moet op straffe van onbestaanbaarheid, betekend worden bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

ART. 58.

De datum waartegen opzegging is gedaan met toepassing van de artikelen 11, 14, eerste lid, 38 39 of 40, wordt in voorkomend geval derwijze verschoven dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik.

gen dan op de tijdstippen en onder de voorwaarden bij artikel 1775 bepaald voor de uitoefening van dat recht door de oorspronkelijke verpachter.

Artikel 1773. — Elke bepaling waarbij de pachter van een landeigendom geheel of ten dele afstand doet van de rechten die de artikelen 1720, tweede lid, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 en 1770 hem toekennen, wordt voor niet bestaande gehouden, maar wat de artikelen 1722, 1769 en 1770 betreft, slechts voor zover het gaat om een buitengewoon toeval in de zin van artikel 1772.

Artikel 1748. — Laatste lid. De pachter kan van de in lid 2 omschreven rechten op geen andere wijze afstand doen dan door een authentieke akte of door een verklaring, op ondervraging afgelegd voor de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is; die afstand mag aan de datum van de verkoop niet meer dan drie maanden voorafgaan, alles op straffe van nietigheid.

Artikel 1775. — Lid 8. Elke hiermee strijdige overeenkomst is nietig, behalve indien zij is aangegaan na de opzegging en blijkt uit een authentieke akte of uit een verklaring op ondervraging afgelegd voor de vrederechter.

Artikel 1778. — § 1, 1°, laatste lid. Elke met de voorschriften van deze § 1, 1°, strijdige bepaling is zonder waarde.

Artikel 1778. — § 5, lid 1. Alle gebruiken die de rechten, bij dit artikel aan partijen toegekend, wat betreft de vergoeding verschuldigd bij het verlaten van het gepachte goed, teniet doen of beperken, zijn zonder waarde. Hetzelfde geldt voor alle overeenkomsten, tenzij deze zijn aangegaan na de opzegging en blijken uit een authentieke akte of uit een verklaring op ondervraging afgelegd voor de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.

Artikel 1775. — Laatste lid. Elke opzegging moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Artikel 1778. — § 1, 1°, laatste lid. Elke met de voorschriften van deze § 1, 1°, strijdige bepaling is zonder waarde.

Artikel 1778. — § 5, lid 1. Alle gebruiken die de rechten, bij dit artikel aan partijen toegekend, wat betreft de vergoeding verschuldigd bij het verlaten van het gepachte goed, te niet doen of beperken, zijn zonder waarde. Hetzelfde geldt voor alle overeenkomsten, tenzij deze zijn aangegaan na de opzegging en blijken uit een authentieke akte of uit een verklaring op ondervraging afgelegd voor de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.

Artikel 1775. — Lid 2. In voorkomend geval wordt de termijn derwijze verlengd dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik.

§ 12. *Dispositions générales.*

ART. 56.

Sont réputées inexistantes toutes conventions par lesquelles le preneur, d'une manière expresse ou tacite, renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 1720, alinéa 2, 1721, 1722 et 1755, ainsi que tous usages contraires à ces dispositions.

C'est aussi le cas pour les droits à lui conférés par les articles 3 à 15, 17, 19 à 21, 23 à 28, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 43, 45 à 51, 55.

En ce qui concerne l'article 1722 et l'article 21 de cette section, ne sont réputées inexistantes les conventions, dispositions et clauses pour autant qu'il s'agisse de cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 23 de cette section.

ART. 57.

Les congés, oppositions ou notifications prévus aux articles 11, 12, 14, al. 1^{er}, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 et 49 doivent, à peine d'inexistence, être signifiés par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

ART. 58.

La date pour laquelle congé a été donné par application des articles 11, 14, al. 1^{er}, 38, 39 ou 40 est, le cas échéant, retardée de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou à défaut par l'usage des lieux.

et dans les conditions où ce droit appartient au bailleur originaire en vertu de l'article 1775.

Article 1773. — Est réputée inexistante toute disposition par laquelle le preneur d'un bien rural renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 1720, alinéa 2, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 et 1770, pour autant, en ce qui concerne les articles 1722, 1769 et 1770, qu'il s'agisse de cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1772.

Article 1748. — Dernier alinéa. La renonciation du fermier aux droits résultant de l'alinéa 2 ne peut être faite que par acte authentique ou par déclaration faite sur interprétation devant le juge de paix du canton de la situation du bien; elle ne peut précéder de plus de trois mois la date de la vente, le tout à peine de nullité.

Article 1775. — Al. 8. Toute convention contraire est nulle, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé et qu'elle ne résulte d'une acte authentique ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix.

Article 1778. — § 1^{er}, 1^o, dernier alinéa. Toute stipulation contraire aux prescriptions du présent § 1^{er}, 1^o, est sans effet.

Article 1778. — § 5, al. 1^{er}. Tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés aux parties par le présent article, en ce qui concerne l'indemnité de sortie, sont sans effet. Il en est de même de toute convention, à moins qu'elle ne résulte d'un acte authentique, ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.

Article 1775. — Al. 5. L'opposition au congé est notifiée par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité.

Article 1775. — Dernier alinéa. Tout congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité.

Article 1778. — § 1^{er}, 1^o, al. 5. Le bailleur doit notifier sa décision au preneur par lettre recommandée à la poste.

Article 1775. — Al. 2. Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux.