

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1966-1967.

11 JANUARI 1967.

WETSONTWERP

tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

SUBAMENDEMENTEN VOORGESTELD
DOOR DE HEER DE NOLF OP ZIJN VROEGER
RONDGEDEELDE AMENDEMENTEN.

(Stuk n° 95/3.)

Artikel 1.

1. — In artikel 6, het 2° wijzigen als volgt :

« 2° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van *iedere* verlenging van de pacht, moeten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, op voorwaarde dat, *ten hoogste zes maanden* en ten minste drie maanden voor het einde van de *lopende pachtperiode*, de verpachter hiervan kennis heeft gegeven aan de pachter; »

VERANTWOORDING.

In het vroeger rondgedeelde amendement bij artikel 8 wordt voorgesteld de beëindiging van de pacht voor bouw- of nijverheidsgrond in de loop van de derde en volgende pachtperiodes, mogelijk te maken op gelijk welk ogenblik op voorwaarde dat de betrokken gronden wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als bouw- of nijverheidsgronden kunnen worden beschouwd.

Het lijkt verkieslijker het voorgestelde stelsel in verband met de opzegging voor bouw- of nijverheidsgrond in de loop van de tweede pachtperiode uit te breiden tot alle opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste pachtperiode. Wij stellen dus voor opzegging voor bouw- of nijverheidsgrond in de loop van de tweede en volgende pachtperiodes slechts mogelijk te maken op voorwaarde dat de betrokken gronden wegens hun ligging bij de aanvang van de betrokken pachtperiode moeten worden beschouwd als bouw- of nijverheidsgronden en op voorwaarde dat de verpachter hiervan kennis heeft gegeven aan de pachter, ten minste drie maanden vóór het einde van de vorige pachtperiode.

Om misbruiken te vermijden wordt tevens voorgesteld de termijn gedurende dewelke deze kennisgeving aan de pachter kan worden gegeven, nader te omschrijven en een maximumtermijn van zes maanden te voorzien.

Zie :

95 (1965-1966) : N° 1.

— N° 2 tot 4 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1966-1967.

11 JANVIER 1967.

PROJET DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

SOUS-AMENDEMENTS PRESENTES
PAR M. DE NOLF A SES AMENDEMENTS
DISTRIBUES PRECEDEMMENT.

(Doc. n° 95/3.)

Article premier.

1. — A l'article 6, modifier comme suit le 2° :

« 2° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date de *chaque* prorogation de bail, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition que *six mois au plus* et trois mois au moins avant l'expiration de la *période de bail en cours*, le bailleur en ait fait la notification au preneur; »

JUSTIFICATION.

L'amendement à l'article 8 précédemment distribué propose d'autoriser la renonciation du bail pour les terrains à bâtir ou à sa destination industrielle au cours de la troisième période de bail et des périodes suivantes, à n'importe quel moment, à condition que les terrains en question puissent, en raison de leur situation à la date du congé, être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle.

Il semble préférable d'étendre à toutes les périodes de bail successives, à l'exclusion de la première, le régime proposé en ce qui concerne le congé donné pour des terrains à bâtir ou à destination industrielle au cours de la deuxième période de bail. Nous proposons donc de subordonner la faculté de donner congé pour des terrains à bâtir ou à destination industrielle au cours de la deuxième période de bail et des périodes suivantes, à la condition que les terrains en cause soient considérés comme des terrains à bâtir ou à destination industrielle en raison de leur situation au début de la période de bail visée, et à la condition que le bailleur en ait fait la notification au preneur, trois mois au moins avant l'expiration de la période de bail précédente.

Afin d'éviter des abus, il est également proposé de préciser le délai pendant lequel cette notification peut être faite au bailleur et de prévoir un délai maximum de six mois.

Voir :

95 (1965-1966) : N° 1.

— N° 2 à 4 : Amendements.

2. — In artikel 7, het 9^e vervangen door wat volgt :

« 9^e De aanwending van percelen voor algemeen belang door een openbare administratie of een publiekrechtelijke rechtspersoon. »

VERANTWOORDING.

Om het onderscheid te verduidelijken tussen de gevallen bedoeld in de vroeger voorgestelde tekst van artikel 6, 3^e en 4^e en het geval voorzien bij artikel 7, 9^e, wordt voorgesteld de woorden : « te algemeenen nutte » te vervangen door de woorden : « voor algemeen belang ».

Dit betekent dat het koninklijk besluit dat de onteigening te openbaren nutte beveelt of toestaat, niet zou vereist zijn voor de opzegging door een openbare administratie of een publiekrechtelijke rechtspersoon bij het verstrijken van elke pachtperiode en dat het zou volstaan opzegging te geven om de betrokken percelen daadwerkelijk voor algemeen belang aan te wenden.

Gezien in de bij artikel 6, 3^e en 4^e van de vroeger voorgestelde tekst een koninklijk besluit wordt geëist dat de onteigening te openbaren nutte beveelt of toestaat, kunnen de woorden : « op voorwaarde dat zij de betrokken percelen hebben verpacht » worden weggelaten.

3. — In artikel 8, het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING.

Zie het subamendement voorgesteld bij artikel 6, 2^e.

4. — In artikel 10, eerste lid, 3^e regel, de woorden weglaten :

« eerste lid ».

VERANTWOORDING.

Zie de subamendementen voorgesteld bij de artikels 6, 2^e, en 8.

5. — In artikel 11, n^o 1, 2^{de} regel, weglaten wat volgt :

« en 8, 2^e lid ».

VERANTWOORDING.

Zie de subamendementen voorgesteld bij de artikels 6, 2^e, en 8.

6. — In hetzelfde artikel 11, n^o 2 wijzigen als volgt :

« 2. In gevallen als bedoeld in de artikelen 7, 1^o tot 9^o, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een termijn van ten minste twee jaar en ten hoogste vier jaar. »

7. — Aan hetzelfde artikel 11, een n^o 3 toevoegen, dat luidt als volgt :

« 3. In gevallen als bedoeld in artikel 8, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een termijn van ten minste drie jaar en ten hoogste vier jaar. »

VERANTWOORDING.

1. Zie de subamendementen voorgesteld bij de artikelen 6, 2^e, en 8.

2. Gezien in toepassing van artikel 12, 6^e, van de vroeger voorgestelde tekst, geen nieuwe opzegging kan worden gedaan vóór ten minste één jaar na de kennisgeving van de opzegging die vervallen is of onregelmatig verklaard naar de vorm, stellen wij voor de minimumtermijn voor opzegging tegen het einde van elke pachtperiode op grond van artikel 7, 1^o tot en met 9^o, van drie jaar op twee jaar terug te brengen. Dit zou immers de eigenaar, wiens opzegging ongeldig verklaard werd naar de vorm, de gelegenheid geven nog een nieuwe opzegging te doen binnen de gestelde termijnen. In het vroeger voorgestelde stelsel zou dit niet mogelijk zijn.

2. — A l'article 7, remplacer le 9^e par ce qui suit :

« 9^e. L'affectation de parcelles à des fins d'intérêt général par une administration publique ou une personne juridique de droit public. »

JUSTIFICATION.

En vue de préciser la distinction entre les cas visés par le texte de l'article 6, 3^e et 4^e, antérieurement proposé, et le cas prévu par l'article 7, 9^e, il est proposé de remplacer dans le texte néerlandais les mots : « te algemeenen nutte » par les mots : « voor algemeen belang ».

Ceci signifie que l'arrêté royal ordonnant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique ne serait pas indispensable pour le congé donné par une administration publique ou une personne juridique de droit public à l'expiration de chaque période de bail et qu'il serait suffisant de donner congé pour affecter effectivement les parcelles en question à des fins d'intérêt général.

Etant donné que l'article 6, 3^e et 4^e, du texte proposé précédemment exige un arrêté royal ordonnant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique, les mots : « à la condition que ces parcelles aient été données à bail par elles » peuvent être supprimés.

3. — Supprimer le deuxième alinéa de l'article 8.

JUSTIFICATION.

Voir le sous-amendement proposé à l'article 6, 2^e.

4. — A l'article 10, premier alinéa, aux 2^e et 3^e lignes, supprimer ce qui suit :

« alinéa 1^{er} ».

JUSTIFICATION.

Voir les sous-amendements présentés aux articles 6, 2^e et 8.

5. — A l'article 11, n^o 1, 1^{re} et 2^e lignes, supprimer les mots :

« et 8, alinéa 2 ».

JUSTIFICATION.

Voir les sous-amendements présentés aux articles 6, 2^e, et 8.

6. — Au même article 11, modifier le n^o 2 comme suit :

« 2. Dans les cas visés à l'article 7, 1^o à 9^o, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de deux ans au moins et de quatre ans au plus. »

7. — Au même article 11, ajouter un n^o 3, libellé comme suit :

« 3. Dans les cas visés à l'article 8, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins et de quatre ans au plus. »

JUSTIFICATION.

1. Voir les sous-amendements présentés aux articles 6, 2^e, et 8.

2. Etant donné que, en application de l'article 12, 6^e, du texte présenté précédemment, un nouveau congé ne peut être donné avant un an au moins à dater de la notification du congé caduc ou du congé déclaré irrégulier en la forme, nous proposons de ramener de trois à deux ans le délai minimum pour donner congé à la fin de chaque période de bail, sur la base de l'article 7, 1^o à 9^o inclus. En effet, cette solution permettrait au propriétaire dont le congé a été déclaré irrégulier en la forme, de donner un nouveau congé dans les délais prévus. Dans le régime antérieurement proposé, ce serait chose impossible.

3. Anderzijds, dient de minimumtermijn van drie jaar o.i. behouden te blijven voor opzegging in de loop van de derde en volgende pachtperiodes op grond van artikel 8, gezien de eigenaar wiens opzegging ongeldig verklaard werd naar de vorm, in de loop van dezelfde pachtperiode, een nieuwe opzegging kan doen na verloop van één jaar.

8. — In artikel 12, n° 1, wijzigen als volgt :

« 1. De opzegging moet, op straffe van nietigheid, duidelijk de juiste reden of redenen opgeven waarom zij wordt gedaan. Zij moet ook vermelden dat de verpachter, bij gebreke van schriftelijke instemming hem binnen dertig dagen na verzending van de opzegging betekend, de geldigverklaring ervan voor de vrederechter zal vorderen. »

VERANTWOORDING.

Het lijkt niet noodzakelijk de vermelding in de opzegging dat de verpachter, bij gebreke van schriftelijke instemming vanwege de pachter, de geldigverklaring voor de vrederechter zal vorderen, voor te schrijven op straffe van nietigheid. In geval deze schriftelijke instemming vanwege de pachter niet tijdig gebeurt, verliest de pachter hierdoor immers geen enkel recht gezien de eigenaar toch steeds de geldigverklaring van de opzegging voor de vrederechter dient te vorderen.

9. — In hetzelfde artikel 12, n° 2, 2^e regel, weglaten wat volgt :

« en 8, 2^{de} lid ».

VERANTWOORDING.

Zie de subamendementen voorgesteld bij de artikelen 6, 2^e, en 8.

10. — In artikel 13, n° 2, 5^e regel, weglaten wat volgt :

« en 8, 2^{de} lid ».

VERANTWOORDING.

Zie de subamendementen voorgesteld bij de artikelen 6, 2^e, en 8.

11. — In artikel 46, « in fine » van het eerste lid :

« 6, 4^o, 7, 10^o en 11^o, en 8, 2^e lid », vervangen door :
« 6, 2^o en 4^o en 7, 10^o en 11^o ».

VERANTWOORDING.

1. Zie de subamendementen voorgesteld bij de artikelen 6, 2^e, en 8.
2. De bijkomende vergoeding, voorzien bij artikel 46, dient aan de pachter te worden uitbetaald bij elke opzegging voor bouw- en nijverheidsgrond, met uitsluiting van het geval voorzien bij artikel 6, 1^o, nl. indien 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.

3. Par ailleurs, le délai minimum de trois ans doit, à notre avis, être maintenu pour le congé donné dans le courant de la troisième période de bail ou des périodes suivantes sur la base de l'article 8, étant donné que le propriétaire dont le congé a été déclaré irrégulier en la forme peut, dans le courant de la même période de bail, donner un nouveau congé après l'expiration d'un délai d'un an.

8. — A l'article 12, modifier le n° 1 comme suit :

« 1. Le congé doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs précis pour lesquels il est donné. Il doit également contenir l'indication qu'à défaut d'acquiescement écrit notifié au bailleur dans un délai de trente jours à dater de l'envoi du congé, le bailleur en poursuivra la validation devant le juge de paix. »

JUSTIFICATION.

Il ne semble pas indispensable de prescrire à peine de nullité l'indication dans le congé que le bailleur, à défaut d'acquiescement écrit du preneur, en poursuivra la validation devant le juge de paix. En effet, si le preneur ne notifie pas en temps utile son acquiescement écrit, il ne s'ensuit aucune perte de droits pour ce dernier, puisque le propriétaire doit en tout cas poursuivre la validation du congé devant le juge de paix.

9. — Au même article 12, n° 2, 2^e ligne, supprimer ce qui suit :

« et 8, alinéa 2 ».

JUSTIFICATION.

Voir les sous-amendements proposés aux articles 6, 2^e, et 8.

10. — A l'article 13, n° 2, 5^e ligne, supprimer ce qui suit :

« et 8, alinéa 2 ».

JUSTIFICATION.

Voir les sous-amendements proposés aux articles 6, 2^e, et 8.

11. — A l'article 46, « in fine » du premier alinéa, remplacer :

« 6, 4^o, 7, 10^o et 11^o, et 8, alinéa 2 », par :
« 6, 2^o et 4^o, et 7, 10^o et 11^o ».

JUSTIFICATION.

1. Voir les sous-amendements proposés aux articles 6, 2^e, et 8.
2. L'indemnité complémentaire, prévue à l'article 46, doit être payée au preneur lors de chaque congé portant sur des terrains à bâtir ou à destination industrielle, sauf dans le cas prévu à l'article 6, 1^o, c'est-à-dire lorsque le bail concerne des terrains qui, en raison de leur situation à l'époque du bail, devaient être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, pour autant qu'ils soient mentionnés comme tels dans le bail.