

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1980-1981

3 DECEMBER 1980

WETSVOORSTEL

tot aanvulling en wijziging
van de pachtwetgeving

(Ingediend door de heer Moors)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

I. Algemene beschouwingen

Er werden reeds verscheidene wetsvoorstellen ingediend die ertoe strekken de wet van 4 november 1969 tot wijziging van Afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van Hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII van het Burgerlijk Wetboek, aan te vullen of te wijzigen.

Deze voorstellen beogen een belangrijke verbetering van de pachtwet.

Nochtans blijven een aantal leemten bestaan, waarvoor de ingediende voorstellen geen oplossing bieden.

Zonder daarom de rechten en verplichtingen van de verpachter en de pachter grondig te wijzigen, wil dit voorstel een meer rationele regeling uitwerken voor de gepachte gebouwen, door enerzijds een grotere bescherming te verlenen aan de pachter, bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de gepachte gebouwen en anderzijds een meer aangepaste en eenvormige regeling uit te werken voor de door de pachter opgerichte gebouwen en uitgevoerde werken.

Indien het gepachte goed geheel of gedeeltelijk teniet gaat door brand of storm is de verpachter volgens de huidige wetgeving niet verplicht de vergoedingen die hem worden toegekend — zelfs ingevolge de door de pachter afgesloten verzekeringsovereenkomsten — opnieuw te investeren in het verpachte goed. Wat meer is, de verpachter kan zich, zelfs indien de pachter geen enkele schuld treft, op het geheel of gedeeltelijk, materieel of economisch tenietgaan van het verpachte goed beroepen om de pachtontbinding te doen uitspreken tegen de pachter.

De door de pachter uitgevoerde werken en de daaraan verbonden vergoedingen worden behandeld in diverse artikelen, al naargelang het nieuwe werken, herstellingswerken of verbeteringswerken betreft.

Chambre des Représentants

SESSION 1980-1981

3 DÉCEMBRE 1980

PROPOSITION DE LOI

complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme

(Déposée par M. Moors)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

I. Considérations générales

Plusieurs propositions de loi tendant à modifier et compléter la loi du 4 novembre 1969 modifiant la section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du chapitre II du livre III, titre VIII du Code civil ont déjà été déposées.

Ces propositions visent à améliorer dans une large mesure la législation sur le bail à ferme.

Cependant, il subsiste un certain nombre de lacunes, auxquelles ces propositions n'apportent aucune solution.

Sans vouloir modifier fondamentalement les droits et les obligations du bailleur et du preneur, la présente proposition a pour objet d'élaborer un régime plus rationnel pour les bâtiments loués, d'une part, en augmentant la protection du preneur en cas de destruction partielle ou totale des bâtiments loués et, d'autre part, en élaborant un régime uniforme et plus adéquat pour les constructions, travaux et ouvrages faits par le preneur.

En cas de destruction totale ou partielle du bien loué par le feu ou par la tempête, le bailleur n'est pas tenu par la législation actuelle d'investir dans le bien loué les indemnités qui lui sont allouées, même en vertu d'un contrat d'assurances conclu par le preneur. Ce qui plus est, le bailleur peut invoquer la destruction totale ou partielle, économique ou matérielle du bien loué pour demander la résiliation du bail du preneur, même si aucune faute n'est imputable à ce dernier.

Le travaux et ouvrages faits par le preneur et les indemnités dues de ce fait font l'objet de plusieurs articles selon qu'il s'agit de travaux et ouvrages nouveaux, de réparations ou d'améliorations.

Bij de behandeling van de ingediende wetsvoorstellen is de grote bekommernis tot uiting gekomen om de misbruiken zowel in verband met de seizoenverpachtingen als met de onderverpachtingen te bestrijden.

Spijtig genoeg worden dergelijke toestanden dikwijls in de hand gewerkt door uitbollende of uitgebolde bedrijven, die wel de exploitatie stopzetten, maar de goederen voort blijven pachten en ze onder de vorm van seizoenverpachting of van onderverpachting tegen dikwijls voor hen voordelige voorwaarden, ter beschikking van landbouwexploitanten en van niet-landbouwexploitanten stellen.

Het zal wel overbodig zijn erop te wijzen dat dergelijke toestanden niet bevorderlijk zijn voor de rechtszekerheid van de landbouwexploitanten, noch voor een rationele exploitatie!

De rechtspraak heeft tegen deze toestand reeds herhaaldelijk gereageerd door aan die uitbollende of uitgebolde pachters de bescherming van de pachtwet geheel of ten dele te onttrekken. Derhalve is het in het belang van al de betrokken partijen op dit punt een duidelijke regeling te bepalen.

Rechtsonzekerheid ontstaat ook, indien de pachter aan de pacht, op een wijze die niet conform is aan het bepaalde in de artikelen 14 en 57 van de wet van 4 november 1969, een einde maakt en de verpachter nadien het goed opnieuw verpacht. Ontstaat in dit geval een nieuwe pacht of is het een pachtoverdracht?

Tenslotte wordt de vrijheid van de pachter gehinderd niet alleen door op vele bedrijven voorbijgestreefde bepalingen inzake de beschikking over de stalmest en het stro, maar ook door de aanwezigheid van versleten en hinderende beplantingen, gebouwen en afsluitingen.

De continuïteit in de uitbating is voor de opkomende exploitant van groot belang. Toch werd artikel 1777 van het Burgerlijk Wetboek, dat een praktische regeling voorzag, in de wet van 4 november 1969 niet opgenomen zodat, behalve in geval van overeenkomst, de wisseling van exploitanten met horten en stoten verloopt.

De pachter heeft er alle belang bij over een zo lang mogelijke eerste gebruikperiode te beschikken.

Het afsluiten van pachtovereenkomsten voor een duur van meer dan negen jaar dient derhalve zowel door een hogere pacht prijs als door een fiscale maatregel begunstigd te worden.

II. Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

(Aanvulling van artikel 1722 van Afdeling I « Regels die aan de huur van huizen en die van landeigendommen gemeen zijn » van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek met een tweede lid).

Artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat, indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel teniet gegaan is, de huur van rechtswege ontbonden is.

Door de rechtspraak wordt het tenietgaan van een substantieel element van het verhuurde goed gelijk gesteld met het geheel tenietgaan. Tevens wordt niet alleen het materieel tenietgaan, maar ook het economisch tenietgaan als grond tot ontbinding van de huur aanvaard.

Het onderscheid tussen geheel en ten dele tenietgaan kan niet altijd nauwkeurig gemaakt worden.

Aangezien verpachte goederen slechts zelden geheel tenietgaan en een pachtontbinding voor de pachter steeds een zeer ernstige zaak is, dient billijkheidshalve aan de pachter de keuze te worden gelaten tussen twee mogelijkheden:

Au cours de l'examen des propositions de loi précitées on a surtout voulu s'attaquer aux abus caractérisant aussi bien les baux saisonniers que les sous-locations.

Malheureusement, pareilles situations sont souvent imputables à des exploitations auxquelles il va être ou a déjà été mis fin, mais dont les preneurs, s'ils cessent leurs activités, continuent à louer les biens pour les donner, à des conditions avantageuses, à bail saisonnier ou en sous-location à des exploitants agricoles ou à d'autres.

Il est évident que de telles situations ne contribuent guère à la sécurité juridique des exploitants agricoles et ne sont pas favorables à une exploitation rationnelle!

Les tribunaux ont réagi à plusieurs reprises devant cette situation en privant totalement ou partiellement le preneur de la protection assurée par la législation sur le bail à ferme. Il est donc de l'intérêt de toutes les parties concernées d'élaborer un régime clair.

Lorsque le preneur met fin au bail sans se conformer aux dispositions des articles 14 et 57 de la loi du 4 novembre 1969 et que le bailleur reloue le bien, il n'existe pas davantage de sécurité juridique. Dans ce cas, y-a-t-il nouveau bail ou cession de bail?

Enfin, la liberté du preneur est restreinte dans beaucoup d'exploitations désuètes non seulement par des clauses relatives à la disposition du fumier et de la paille mais encore par la présence de plantations, constructions et clôtures usées et gênantes.

La continuité de l'exploitation est primordiale pour le fermier entrant. Pourtant l'article 1777 du Code civil, qui prévoyait un régime pratique, n'a pas été repris dans la loi du 4 novembre 1969, de sorte que, sauf en cas d'accord, le changement d'exploitant ne se passe jamais sans heurts.

Le preneur a tout intérêt à disposer d'une première période d'occupation aussi longue que possible.

Il faut donc favoriser la conclusion de baux à ferme d'une durée de plus de neuf ans non seulement par des mesures fiscales mais aussi par l'autorisation d'augmenter le fermage.

II. Commentaire des articles

Article 1

(Adjonction d'un deuxième alinéa à l'article 1722 de la section I « Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux » du chapitre II du titre VIII, livre III, du Code civil).

L'article 1722 du Code civil prévoit que si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.

La jurisprudence assimile la destruction d'un élément substantiel du bien loué à la destruction totale de celui-ci. De même sont admises comme causes de résiliation du bail, non seulement la destruction matérielle, mais également la destruction économique.

Il n'est pas toujours facile de faire la distinction entre destruction partielle et destruction totale.

Les biens loués n'étant que rarement détruits en totalité et la résiliation d'un bail constituant toujours une chose très sérieuse pour le preneur, il n'est que juste de laisser à ce dernier la faculté d'opter soit pour la résiliation du bail,

ofwel opteert hij voor de pachtontbinding en vordert hij deze voor de rechter ofwel verkiest hij in het genot van het gepachte goed te blijven en vraagt hij vermindering van de pachtprijs.

De aanvulling van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek met een tweede lid, dient tevens in verband gebracht te worden met de aanvulling van artikel 1732 van het Burgerlijk Wetboek en met de wijziging van artikel 25 van de wet van 4 november 1969 (Afdeling III van Hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII van het Burgerlijk Wetboek).

Art. 2

(Aanvulling van artikel 1732 van dezelfde afdeling).

Dit artikel wordt aangevuld met een tweede paragraaf. Het huidig artikel wordt § 1.

Het wetsvoorstel wijzigt geenszins het bepaalde in het thans bestaande artikel 1732. Aan de aansprakelijkheid van de pachter wordt niets gewijzigd. Het beoogt slechts een aanvulling voor het geval dat de gebouwen, gepacht in toepassing van de wet van 4 november 1969, door brand of storm zouden tenietgaan.

Voor de toepassing van de nieuwe bepaling is het van geen belang of de gepachte bedrijfsgebouwen of het gepachte woonhuis teniet gegaan zijn.

De aanvulling heeft zowel betrekking op de door de verpachter als op de door de pachter opgerichte gebouwen en zal toepasselijk zijn zowel indien de brand zich voorgedaan heeft door toeval, overmacht, gebrek in de bouw als indien hij van een naburig huis overgeslagen is (art. 1733 van het Burgerlijk Wetboek) of ontstaan is door de schuld van de pachter, zijn huisgenoten, medehuurlers of onderhuurlers.

De aanvulling is alleen toepasselijk indien er geen geldige opzegging werd betekend noch door de pachter noch door de verpachter.

De verpachter is niet verplicht de teniet gegane gebouwen herop te bouwen. Hij dient alleen het bedrag van de uitkering door de verzekeringsmaatschappij(en) opnieuw in gebouwen te investeren en deze investeringen dienen te stroken met de normale exploitatie van het verpachte goed.

De te investeren uitkeringen kunnen zowel bekomen worden ingevolge de verzekeringsovereenkomsten afgesloten door de verpachter als door de pachter en de pachter kan zowel de eigendom als zijn huurrisico verzekeren.

Ten einde de pachter toe te laten desgevallend een verzekering of een bijkomende verzekering voor de eigendom af te sluiten dient de verpachter hem, op straffe van schadevergoeding, in kennis te stellen van het feit of de eigendom verzekerd is en, in voorkomend geval, van de verzekeringsovereenkomst en van al de daaraan aangebrachte wijzigingen en aanvullingen.

Indien de verpachter uitkeringen bekomt ingevolge de door de pachter voor eigen rekening en ten gunste van de verpachter afgesloten verzekeringsovereenkomst(en) betreffende de eigendom, kan de pachter de gedurende de laatste negen jaar, in uitvoering van deze verzekeringsovereenkomst(en) betaalde premies terugvorderen. Deze terugvordering mag evenwel het bedrag van de uitkering niet overschrijden en zal, in geval van gedeeltelijk tenietgaan door brand of storm, slechts pondspondsgewijze dienen terug betaald te worden.

De terugvordering kan slechts gebeuren indien de pachter, zijn huisgenoten, mede- of onderhuurlers niet aansprakelijk zijn voor de brand.

qu'il demandera au juge, soit pour le maintien en jouissance, en demandant une réduction du fermage.

L'adjonction d'un deuxième alinéa à l'article 1722 du Code civil est à rapprocher de celle d'un § 2 à l'article 1732 du Code civil et de la modification de l'article 25 de la loi du 4 novembre 1969 (section III du chapitre II du livre III, titre VIII du Code civil).

Art. 2

(Ajout à l'article 1732 de la même section).

Cet article est complété par un deuxième paragraphe. L'article actuel devient le § 1.

La proposition de loi n'apporte aucune modification aux dispositions prévues par l'article 1732. Rien n'est changé à la responsabilité du preneur. Il ne s'agit que d'un ajout concernant le cas où les bâtiments loués en application de la loi du 4 novembre 1969 seraient détruits par le feu ou la tempête.

Pour l'application de cette disposition nouvelle, il importe peu qu'il s'agisse de la destruction des bâtiments d'exploitation loués ou de la maison louée.

L'ajout concerne aussi bien les bâtiments édifiés tant par le bailleur que par le preneur et sera d'application aussi bien si l'incendie est dû à un cas fortuit, à la force majeure, à un vice de construction ou à l'incendie d'une maison voisine (art. 1733 du Code civil) que s'il est arrivé par la faute du preneur, des personnes de sa maison, de ses colataires ou sous-colataires.

Le nouveau paragraphe n'est d'application que si aucun congé valable n'a été notifié, ni par le preneur, ni par le bailleur.

Le bailleur n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments détruits. Il suffit qu'il investisse dans les bâtiments le montant de l'indemnité versée par la ou les sociétés d'assurances. Ces investissements doivent répondre à une exploitation normale du bien loué.

Les indemnités à investir peuvent être obtenues en vertu de contrats d'assurance conclus tant par le bailleur que par le preneur, le preneur pouvant assurer aussi bien la propriété que son risque locatif.

Afin de permettre au preneur de conclure, le cas échéant, une assurance ou une assurance complémentaire pour la propriété, le bailleur doit lui faire savoir, sous peine de dommages et intérêts, si la propriété est assurée et, le cas échéant, lui donner connaissance du contrat d'assurance, des modifications y apportées et des avenants y afférents.

Si le bailleur obtient des indemnités en vertu d'un (ou de plusieurs) contrat(s) d'assurance relatif(s) à la propriété conclu(s) par le preneur pour son compte et en faveur du bailleur, le preneur peut réclamer les primes payées pendant les neuf dernières années en vertu de ce(s) contrat(s) d'assurance. Le remboursement ne peut toutefois pas excéder le montant de l'indemnité et devra, en cas de destruction partielle par le feu ou la tempête, s'opérer au marc le franc.

Ce remboursement ne peut avoir lieu que si le preneur, les personnes de sa maison, ses colataires ou sous-colataires ne sont pas responsables de l'incendie.

Art. 3

(Invoeging van een artikel 8bis in Afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek).

De wetgevingen inzake de rust- en overlevingspensioenen laten nog slechts een beperkte beroepsactiviteit toe aan de goethebbers van rust- of overlevingspensioenen.

Geen enkele bepaling uit die wetgevingen verplicht hen evenwel een einde te maken aan de pacht.

Dikwijls blijven ze de voorheen gepachte goederen pachten, en dit om uiteenlopende redenen, en dragen ze de exploitatie ervan over onder vorm van seizoenverpachtingen, cultuurcontracten of onderverpachtingen.

De verpachters nemen slechts zelden hun toevlucht tot de weinig aantrekkelijke vordering tot pachtontbinding op grond van artikel 29 van de wet van 4 november 1969.

Indien betwistingen ontstaan betreffende een opzegging of betreffende de uitoefening van het recht van voorkoop, blijft de rechtszekerheid in gebreke en de rechters aarzelen om de pachtwet al dan niet als toepasselijk te beschouwen.

De invoeging van een artikel 8bis heeft tot doel de gronden gepacht door gepensioneerden die de wettelijke pensioenleeftijd van 60 jaar (voor de vrouwen) en 65 jaar (voor de mannen) bereikt hebben en geen mogelijke opvolger kunnen aanwijzen tussen de personen vermeld in artikel 34, terug te bezorgen aan de beroepslandbouwers en zulks onder een normaal pachtstelsel.

Het bepaalde in dit artikel zal toepasselijk zijn, ook indien er geen volledig pensioen bekomen werd of de loopbaan onvolledig is.

De verpachter zal, indien de voormelde voorwaarden van leeftijd en pensionering vervuld zijn, opzegging aan de pachter kunnen betekenen om het goed zelf te exploiteren of om de exploitatie over te dragen aan de personen vermeld in artikel 7, 1^o, eerste en tweede lid. De verpachter kan eveneens aan de pacht een einde maken door opzegging om de verpachte goederen voor een eerste gebruiksperiode te verpachten aan een ontwikkelingsbedrijf of aan een leefbaar bedrijf.

De Minister van Landbouw zal bepalen welke bedrijven als ontwikkelingsbedrijven of als leefbare bedrijven kunnen aangezien worden.

De rechten van de verpachter om in te stemmen met een pachtoverdracht worden door dit voorstel geenszins beperkt en blijven onverminderd bestaan.

Art. 4

(Aanvulling van art. 11 van dezelfde afdeling)

Ten einde de toepassing van artikel 3 tot invoeging van een artikel 8bis mogelijk te maken, dient de opzeggingstermijn, die moet worden nageleefd door de verpachters, die een einde maken aan de pacht ingevolge opzegging om het verpachte goed zelf te exploiteren of om de exploitatie over te dragen aan de in artikel 7, 1^o, eerste en tweede lid, vermelde personen of om het goed te verpachten aan een ontwikkelingsbedrijf of aan een leefbaar bedrijf, vastgesteld te worden.

Art. 5

(Aanvulling van art. 14 van dezelfde afdeling)

De bepalingen van het eerste lid van artikel 14 inzake de opzegging, worden door de pachter niet altijd nageleefd.

Art. 3

(Insertion d'un article 8bis dans la section III « Des Règles particulières aux baux à ferme » du chapitre II du titre VIII, livre III du Code civil).

Les législations en matière de pension de retraite et de survie ne permettent aux bénéficiaires d'une pension de retraite ou de survie d'exercer qu'une activité professionnelle limitée.

Aucune disposition de ces législations ne les oblige cependant à mettre fin au bail.

Souvent ils continuent à louer les biens loués, et ce pour des raisons diverses, et ils cèdent l'exploitation sous forme de baux saisonniers, de contrats de culture ou de sous-locations.

Il est rare que les bailleurs recourent à la procédure peu attrayante qu'est l'action en résiliation du contrat sur la base de l'article 29 de la loi du 4 novembre 1969.

En cas de litige au sujet d'un congé ou de l'exercice du droit de préemption, la sécurité juridique devient aléatoire et les juges hésitent à considérer que la loi sur le bail à ferme est applicable.

L'insertion de l'article 8bis a pour but de rendre aux agriculteurs professionnels, selon un système normal de bail à ferme, les terres louées par des pensionnés qui ont atteint l'âge légal de la retraite de 60 ans (pour les femmes) ou de 65 ans (pour les hommes) et qui ne peuvent désigner de successeur parmi les personnes mentionnées à l'article 34.

Les dispositions de cet article seront d'application, même si la pension complète n'a pas été obtenue ou si la carrière est incomplète.

Si les conditions en matière d'âge et de retraite sont remplies, le bailleur pourra notifier le congé au preneur, soit pour exploiter le bien lui-même, soit afin de céder l'exploitation aux personnes mentionnées à l'article 7, 1^o, premier et deuxième alinéas. Le bailleur peut également mettre fin au bail par congé dans le but de louer les biens loués pour une première période d'occupation à une exploitation faisant l'objet d'un plan de développement ou à une exploitation viable.

Le Ministre de l'Agriculture déterminera quelles sont les exploitations qui peuvent être considérées comme exploitations faisant l'objet d'un plan de développement ou comme exploitations viables.

Les droits du bailleur de consentir à une cession du bail ne sont nullement restreints par la présente proposition et restent inchangés.

Art. 4

(Ajout à l'art. 11 de la même section)

Afin de rendre possible l'application de l'article 3 insérant un article 8bis, il faut déterminer le préavis que doivent respecter les bailleurs qui mettent fin au bail et donnent congé en vue d'exploiter eux-mêmes le bien loué ou d'en céder l'exploitation aux personnes mentionnées à l'article 7, 1^o, premier et deuxième alinéas, ou en vue de louer le bien à une exploitation faisant l'objet d'un plan de développement ou à une exploitation viable.

Art. 5

(Ajout à l'art. 14 de la même section)

Les dispositions du premier alinéa de l'article 14 en matière de congé ne sont pas toujours respectées par le bailleur.

Ook de vorm van de overeenkomst waarbij de partijen overeenkomen aan de pacht een einde te maken, laat dikwijls te wensen over.

Dikwijls beperkt de pachter zich tot een mondelinge opzegging al dan niet met een aanbeveling voor een andere kandidaat of komen de partijen overeen om aan de pacht een einde te maken al dan niet ten voordele van een andere liefhebber.

Deze aanvulling strekt ertoe rechtszekerheid aan de opkomende pachter te bieden.

Indien de verpachter, nadat de pachter op een ondubbelzinnige wijze het goed verlaten heeft, nadat hij een opzegging gegeven heeft, hetzij mondeling hetzij bij gewone brief of ingevolge een overeenkomst niet vastgesteld zoals in artikel 14, het goed opnieuw verpacht, dan ontstaat er ten voordele van de nieuwe pachter een eerste periode van ingebruikneming van ten minste negen jaar. Dit voorstel doet natuurlijk geen afbreuk aan het recht van de verpachter om in te stemmen met een pachtoverdracht.

Art. 6

(Wijziging van artikel 24 van dezelfde afdeling)

De bepalingen betreffende de geldigheid van 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 twee laatste jaren beperken tot ten hoogste de helft, zijn voorbijgestreefd door de moderne uitbatingvormen. Het past derhalve dit gedeelte van artikel 24, tweede lid, te schrappen en deze bedingen voor niet bestaande te houden.

De vrijheid van bebouwing van de pachter wordt dikwijls beperkt door oude bomen, versleten afsluitingen of overbodig geworden gebouwen. De pachter mag die gebouwen, werken en beplantingen niet wegruimen, maar dient ze te verzorgen, te onderhouden en gebeurlijk te herstellen. Het wegruimen van die overbodige en hinderlijke zaken door de pachter kan aanleiding geven tot pachtverbreking en schadevergoeding.

Indien aan de pachter werkelijk vrijheid van bebouwing gegeven wordt, dan moet hij het wegruimen van hinderlijke en nutteloze zaken kunnen bekomen, gebeurlijk door beroep te doen op de rechter en mits de verpachter te vergoeden.

Art. 7

(Wijziging van artikel 25 van dezelfde afdeling).

De door de pachter gebeurlijk uit te voeren werken worden geregeld door de artikelen 1720, 1722 en 1724 van het Burgerlijk Wetboek, 25, 26 en 45 van de wet van 4 november 1969, al naar gelang het gaat om herstellingswerken, nieuwe werken of verbeteringswerken. Ieder soort werk heeft zijn eigen statuut en de vergoedingen worden op verschillende wijze geregeld. Het onderscheid tussen die soorten werken is dikwijls zeer moeilijk te maken.

De wijziging voorziet in een gelijkschakeling van al de door de pachter uit te voeren werken en op te richten gebouwen. In verband met de op te richten gebouwen en de in het kader van de bewoonbaarheid van het gepachte goed uit te voeren werken wordt de noodzakelijkheid voor de bewoonbaarheid vervangen door de nuttigheid voor de bewoonbaarheid, omdat het begrip « noodzakelijk » niet alleen een ongunstige klank heeft, maar tevens de pachters zou beletten te genieten van het comfort en de nutsvoorzieningen, die algemeen aanvaard zijn.

De même, la forme de la convention par laquelle les deux parties conviennent de mettre fin au bail laisse souvent à désirer.

Le preneur se limite souvent à un congé verbal, avec ou sans recommandation d'un autre candidat, ou les parties conviennent de mettre fin au bail en faveur ou non d'un autre amateur.

Cet ajout tend à assurer la sécurité juridique du fermier entrant.

Si le bailleur loue à nouveau le bien, après que le preneur a quitté celui-ci sans équivoque, après avoir donné congé soit verbalement, soit par simple lettre, soit en vertu d'une convention qui n'est pas établie conformément à l'article 14, un nouveau bail de neuf ans au moins prend cours en faveur du nouveau preneur. La présente proposition ne porte évidemment aucun préjudice aux droits du bailleur de consentir à une cession de bail.

Art. 6

(Modification de l'article 24 de la même section)

Les dispositions relatives à la validité des clauses qui limitent le droit de disposer du fumier et des clauses qui limitent le droit de disposer de la paille des deux dernières années à la moitié au maximum, sont dépassées compte tenu des formes d'exploitations modernes. Il faut, dès lors, supprimer cette partie de l'article 24, deuxième alinéa, et considérer ces clauses comme inexistantes.

La liberté du preneur quant au mode de culture est souvent restreinte par de vieux arbres, des clôtures usées ou des constructions devenues superflues. Le preneur ne peut enlever ces constructions ou plantations, mais il doit en prendre soin, les entretenir et, si nécessaire, les réparer. L'enlèvement de ces choses superflues et gênantes par le preneur peut donner lieu à la résiliation du bail et à des dommages et intérêts.

Si une liberté réelle quant au mode de culture est donnée au preneur, il doit pouvoir obtenir l'enlèvement des choses gênantes et inutiles, éventuellement après intervention du juge et moyennant indemnisation du bailleur.

Art. 7

(Modification de l'article 25 de la même section)

Les travaux et ouvrages que le preneur doit éventuellement exécuter sont régis par les articles 1720, 1722 et 1724 du Code civil, 25, 26 et 45 de la loi du 4 novembre 1969, selon qu'il s'agit de travaux de réparation, de travaux et ouvrages nouveaux ou de travaux d'amélioration. Chaque catégorie de travail a son propre statut et les indemnités sont réglées différemment. La distinction entre ces différentes catégories de travaux et ouvrages est souvent difficile à établir.

La modification prévoit l'assimilation de tous les travaux et ouvrages qui doivent être exécutés par le preneur et des constructions qu'il doit faire. En ce qui concerne les constructions à faire et les travaux et ouvrages à exécuter dans le cadre de l'habitabilité du bien loué, leur nécessité pour l'habitabilité est remplacée par leur utilité pour l'habitabilité parce que non seulement le terme « nécessaire » a une résonance péjorative, mais aussi parce qu'il empêcherait les preneurs de bénéficier du confort et des équipements devenus courants.

Tevens wordt aan de pachter het recht gegeven om zonder toestemming van de verpachter de door hem uitgevoerde werken en opgetrokken gebouwen zowel gedurende de pacht als bij het einde van de pacht weg te ruimen, onder de verplichting het goed in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen en de gebeurlijk aangerichte schade te vergoeden.

Door deze mogelijkheid aan de pachter te bieden kan hij van zijn vrijheid van bebouwing gebruik maken en kunnen zowel tijdens als bij het eindigen van de pacht betwistingen vermeden worden.

De verpachter kan de wegruiming van de op geoorloofde wijze opgetrokken gebouwen of uitgevoerde werken niet vorderen.

Art. 8

(Invoeging van een artikel 29bis in dezelfde afdeling)

Dit artikel heeft tot doel de intrede van de nieuwe exploitant in de beste omstandigheden te laten gebeuren en te dien einde worden de bepalingen van het vroegere artikel 1777 hernomen.

Art. 9

(Wijziging van artikel 45 van dezelfde afdeling)

Deze wijziging is noodzakelijk ingevolge de wijziging aangebracht door artikel 7 van dit voorstel aan artikel 25 van de pachtwet.

Art. 10

(Wijziging van artikel 4 van artikel III van de wet van 4 november 1969).

De wet van 4 november 1969 voorzag in artikel III « Wet tot beperking van de pachtprizen » de mogelijkheid de wettelijk toegelaten pachtprijs te verhogen met een tiende, indien de eerste gebruikperiode toegestaan werd voor een duur van ten minste achttien jaar.

Deze bepaling is in de praktijk dode letter gebleven, omdat de toegelaten verhoging onvoldoende was.

De belangrijkheid van de uitbating als pachter vereist het behoud van een pachtwet van dwingend en aanvullend recht.

De vastlegging van de agrarische zones in het kader van de ruimtelijke ordening heeft een element van onzekerheid in verband met de bestemming van de bouwprijzen weggenomen.

De minimumduur van negen jaar die in de verschillende wetgevingen op de landpacht wordt bepaald met het oog op de bestaanszekerheid van de exploitant voldoet niet langer aan de vereisten inzake investeringen die met de huidige exploitatiemethoden vereist worden om de productiviteit op een redelijk peil te houden.

De wettelijke beperking van de pachtprijs remt de afsluiting van kontrakten op lange termijn.

Dank zij de waarborg inzake bedrijfsstabiliteit die een exploitant gedurende langere tijd krijgt, kan hij een hogere pachtprijs betalen ondanks de beperking van de landbouwprijzen.

Dit is het doel van onderhavig voorstel.

De overeengekomen duur van de pacht zal het bedrag van de pachtprijs bepalen: hoe langer de duur, hoe meer pacht kan gevorderd worden.

De même il est donné au preneur le droit d'enlever, sans le consentement du bailleur, tant pendant le bail qu'au terme de ce dernier, les travaux et ouvrages exécutés et les constructions faites, avec obligation de remettre le bien dans son état initial et de réparer le dommage éventuellement causé.

Disposant de cette possibilité, le preneur peut faire usage de sa liberté quant au mode de culture; d'autre part, bon nombre de litiges peuvent être évités aussi bien pendant le bail qu'au terme de celui-ci.

Le bailleur ne peut réclamer l'enlèvement des constructions, des travaux et ouvrages faits de manière licite.

Art. 8

(Insertion d'un article 29bis dans la même section)

Cet article a pour but de permettre l'entrée du nouvel exploitant dans les meilleures conditions; c'est dans ce but que les dispositions de l'ancien article 1777 sont reprises.

Art. 9

(Modification de l'article 45 de la même section)

Cette modification est indispensable étant donné la modification apportée par l'article 7 de la présente proposition à l'article 25 de la loi sur le bail à ferme.

Art. 10

(Modification de l'article 4 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969).

La loi du 4 novembre 1969 prévoyait en son article III « Loi limitant les fermages » la possibilité d'augmenter le fermage légal d'un dixième si la première période d'occupation avait été concédée pour une durée d'au moins dix-huit ans.

Cette disposition est restée lettre morte dans la pratique, étant donné que l'augmentation autorisée était insuffisante.

L'importance en Belgique de l'exploitation en faire valoir indirect impose évidemment le maintien d'une législation impérative sur le bail à ferme.

La détermination des zones réservées à l'agriculture dans le cadre de l'aménagement du territoire a ôté un élément d'incertitude en ce qui concerne la destination des biens.

La durée minimum de neuf ans retenue par les différentes législations sur le bail à ferme en vue de garantir la stabilité de l'exploitant n'est plus suffisante compte tenu des investissements imposés par les méthodes actuelles d'exploitation en vue de maintenir une productivité indispensable.

La limitation légale du taux du fermage n'est pas de nature à encourager la conclusion de baux à plus long terme.

En revanche si l'on garantit à l'exploitant la stabilité de son exploitation pendant une plus longue durée, il pourra supporter un fermage plus élevé malgré la limitation des prix agricoles.

Tel est l'objet de la présente proposition.

C'est la durée conventionnelle du bail qui va déterminer le montant du fermage: plus cette durée est longue, plus le fermage qui peut être réclamé sera élevé.

Daarenboven zal de verpachter, naast een hogere pacht-prijs, voordelen van fiscale aard kunnen genieten. Deze zullen hem, door het belang dat zij vertegenwoordigen, aansporen tot het afsluiten van dergelijke pachtovereenkomsten.

Gebonden aan de waarborg van de stabiliteit van een produktiefactor zoals de grond, kunnen deze bepalingen alleen toegepast worden op de onbebouwde landeigendommen.

Om deze redenen kunnen de verhoogde pacht-prijzen slechts gevorderd worden gedurende de gewaarborgde periodes. Na het verstrijken ervan wordt de pacht-prijs van rechtswege op het wettelijk bepaalde minimum teruggebracht.

Art. 11

(Aanvulling van artikel IV van de wet van 4 november 1969 — overgangsbepalingen).

Voor de lopende pachtovereenkomsten blijven de bepalingen van artikel 4 van artikel III van de wet van 4 november 1969 toepasselijk en kan de verhoging slechts in de aldaar vermelde voorwaarden gevraagd worden.

Art. 12

(Aanvulling van artikel 83 van Afdeling IV «Huurcontracten» van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten — Koninklijk besluit n^o 64 van 30 november 1939).

De pachtovereenkomsten betreffende de onbebouwde landeigendom, afgesloten voor een gebruiksperiode van meer dan negen jaar, overeenkomstig artikel 4 van artikel III van de wet van 4 november 1969, en de voor dezelfde tijd verpachte gebouwen zijn onderworpen aan het algemeen vast recht in plaats van aan het recht van 0,20 %.

Art. 13

(Aanvulling van Afdeling XII «Schenken» van Hoofdstuk IV van Titel I van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten — Koninklijk besluit n^o 64 van 30 november 1939).

Het in te voegen artikel 140bis heeft tot doel de registratierechten, verschuldigd bij de kosteloze overdracht van landeigendommen, verpacht voor een gebruiksperiode van ten minste achttien jaar, te verminderen tot een vierde van de in artikel 131 verschuldigde rechten.

De overdracht dient tijdens die gebruiksperiode plaats te hebben.

De vermindering is eveneens toepasselijk indien, bij de overdracht te kostelozen titel, een pacht van ten minste achttien jaar toegestaan wordt.

Bij de toepassing van dit artikel wordt geen onderscheid gemaakt tussen bebouwde en onbebouwde landeigendommen.

Art. 14

(Aanvulling van Afdeling II «Verminderingen» van Hoofdstuk VII van het Wetboek der Successierechten — Koninklijk besluit n^o 308 van 31 maart 1936).

De invoeging van een artikel 60bis beoogt, bij overgang, bij versterf of bij legaat, hetzelfde doel als de invoeging

En outre, le bailleur pourra bénéficier, en plus d'un fermage plus élevé, d'avantages d'ordre fiscal qui l'encourageront, par l'intérêt qu'ils présentent, à conclure de tels baux.

Ces dispositions, qui garantissent la stabilité du facteur de production que constitue le sol, ne peuvent s'appliquer qu'aux biens ruraux non bâtis.

Pour les mêmes raisons, les fermages plus élevés ne sont exigibles que pendant les périodes garanties. A leur expiration, le fermage est d'office ramené au taux légal minimum.

Art. 11

(Ajout à l'article IV de la loi du 4 novembre 1969 — dispositions transitoires).

Pour les baux en cours les dispositions de l'article 4 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969 restent d'application et l'augmentation ne peut être demandée que dans les conditions qui y sont prévues.

Art. 12

(Ajout à l'article 83 de la section IV «Baux» du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe — Arrêté royal n^o 64 du 30 novembre 1939).

Les baux portant sur les biens ruraux non bâtis, conclus pour une période d'occupation de plus de neuf ans, conformément à l'article 4 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969 et sur les bâtiments loués pour la même période, sont soumis au droit fixe général au lieu du droit de 0,20 %.

Art. 13

Ajout à la section XII «Donations» du chapitre IV du titre I du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe — Arrêté royal n^o 64 du 30 novembre 1939).

L'article 140bis à insérer a pour but de limiter à un quart des droits dus en vertu de l'article 131, les droits d'enregistrement dus lors de la cession à titre gratuit de biens ruraux loués pour une période d'occupation d'au moins dix-huit ans.

La cession doit avoir lieu au cours de cette période d'occupation.

La diminution est également d'application si, lors de la cession à titre gratuit, un bail de dix-huit ans au moins est passé.

Pour l'application de cet article, il n'est pas fait de distinction entre biens ruraux bâtis et non bâtis.

Art. 14

(Ajout à la section II «Réductions» du chapitre VII du Code des droits de succession — Arrêté royal n^o 308 du 31 mars 1936).

En insérant un article 60bis on veut atteindre, en cas de mutation par décès ou de legs, le même but que celui qui

van een artikel 140bis in het Wetboek van de Registratierechten voor de schenkingen.

Art. 15

(Aanvulling van Afdeling II « Inkomsten van Onroerende Goederen » van Hoofdstuk II van Titel II van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen — Koninklijk besluit van 26 februari 1964 — met een artikel 10bis dat een vermindering voorziet van 20 % op het kadastraal inkomen voor de verpachte landeigendommen, bebouwde zowel als onbebouwde, en dit voor de periode, die boven de negen jaar werd aangegaan).

Daarenboven voorziet ditzelfde artikel dat al de uitgaven en investeringen door de verpachter gedaan voor verbeterings- en herstellingswerken of voor het oprichten van gebouwen aftrekbaar zullen zijn van het aan te geven kadastraal inkomen, indien de pacht aangegaan is voor een duur van ten minste achttien jaar.

Chr. MOORS

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 1722 van Afdeling I « Regels die aan de huur van huizen en die van landeigendommen gemeen zijn » van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met een tweede lid, luidend als volgt :

« Indien het evenwel een landeigendom betreft, waarvan de gebouwen gedurende de pachtijd door toeval geheel of gedeeltelijk teniet gegaan zijn, is de pacht niet van rechtswege ontbonden. De pachter kan, naar gelang van de omstandigheden, ofwel vermindering van de pacht prijs, ofwel de ontbinding van de pacht vorderen. In geen van beide gevallen is schadevergoeding verschuldigd. »

Art. 2

Artikel 1732 van dezelfde Afdeling I, van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met een § 2, luidend als volgt :

« § 2. In geval van geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand of storm van een landelijk gebouw dat onderworpen is aan de wet van 4 november 1969 betreffende de landpacht, is de verpachter, onverminderd de bepalingen van § 1, gehouden, behalve in geval van geldige opzegging, minstens voor het bedrag van de uitkering, voortkomend van een verzekering, investeringen te doen in gebouwen, die stroken met de exploitatie van het verpachte goed.

De in het vorige lid bedoelde uitkering kan voortspruiten uit een verzekering afgesloten door de verpachter of door de pachter.

est visé pour les donations par l'article 140bis inséré dans le Code des droits d'enregistrement.

Art. 15

(Adjonction à la section II « Revenus des propriétés foncières » du chapitre II du titre II du Code des impôts sur les revenus — Arrêté royal du 26 février 1964 — d'un article 10bis qui prévoit un abattement de 20 % sur le montant du revenu cadastral des biens ruraux loués, tant bâtis que non bâtis, et ce, pour la période qui dépasse les neuf ans).

En outre, ce même article prévoit que toutes les dépenses et tous les investissements faits par le bailleur en vue de travaux et ouvrages d'amélioration ou de réparation et pour la construction de bâtiments sont déductibles du revenu cadastral à déclarer, si le bail a été conclu pour une période de dix-huit ans au moins.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

L'article 1722 de la section I « Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux » du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil est complété par un deuxième alinéa, libellé comme suit :

« S'il s'agit d'un bien rural, dont les bâtiments ont été détruits en totalité ou en partie pendant la durée du bail, le bail n'est pas résilié de plein droit. Le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement. »

Art. 2

L'article 1732 de la même section I du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil est complété par un § 2, libellé comme suit :

« § 2. En cas de destruction totale ou partielle par le feu ou la tempête d'un bâtiment rural soumis à la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, le bailleur est tenu, sans préjudice des dispositions du § 1, sauf en cas de congé valable, de réinvestir en bâtiments conformes à l'exploitation du bien loué, au moins à concurrence de l'indemnité perçue en vertu d'un contrat d'assurance.

L'indemnité visée à l'alinéa précédent peut provenir d'une assurance conclue par le bailleur ou par le preneur.

De verpachter dient, op straffe van schadevergoeding, aan de pachter mede te delen of de gebouwen al dan niet tegen brand en stormschade verzekerd zijn; indien zulks het geval is dient hij aan de pachter een afschrift van het verzekeringscontract en van al de wijzigende bijvoegsels mede te delen.

Indien de krachtens het eerste lid van deze paragraaf verplichte investering gebeurde op basis van een uitkering ontvangen ingevolge een aanvullende verzekeringsovereenkomst door de pachter afgesloten voor eigen rekening ten gunste van de verpachter, en indien de pachter niet aansprakelijk is voor de brand, kan hij, onverminderd de bepalingen van het volgend lid, de terugstorting eisen van de door hem gedurende de laatste negen jaar betaalde premies.

Deze terugstorting mag de uitkering verkregen op basis van de aanvullende verzekering niet overschrijden. Bij gedeeltelijke vernietiging van het gebouw mag slechts het gedeelte van de premies dat betrekking heeft op de verzekerde waarde van het vernietigde gedeelte, teruggestort worden. »

Art. 3

In Afdeling III « Regels betreffende de pacht in het bijzonder » van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel *8bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. *8bis*. — Indien de pachter de wettelijke pensioenleeftijd bereikt heeft, indien hij een rust- of overlevingspensioen geniet, en tussen de personen vermeld in artikel 34 niemand kan aanduiden die gebeurlijk zijn exploitatie zou voortzetten, kan de verpachter een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan de personen vermeld in de twee eerste leden van artikel 7, 1^o.

Hij kan in dat geval eveneens een einde maken aan de pacht om de goederen te verpachten aan een bedrijf, dat het voorwerp van een ontwikkelingsplan uitmaakt of aan een leefbaar bedrijf.

Als zodanig wordt beschouwd het bedrijf dat voldoet aan de voorwaarden vastgesteld door Minister van Landbouw. »

Art. 4

Artikel 11 van dezelfde Afdeling III, van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met een nummer 4, luidend als volgt :

« 4. In het geval als bedoeld in artikel *8bis*, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste één jaar en ten hoogste vier jaar. »

Art. 5

Artikel 14 van dezelfde Afdeling III, van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met een derde lid, luidend als volgt :

« Indien de pacht een einde genomen heeft op initiatief van de pachter of ingevolge een onderling akkoord, onder welke vorm ook, wordt, bij gebreke van een uitdrukkelijke en schriftelijke overeenkomst van pachtoverdracht, de nieuwe pachter vermoed een eerste gebruiksperiode te beginnen. »

Le bailleur est tenu, sous peine de dommages et intérêts, d'informer le preneur de l'existence ou non d'une assurance « incendie » et d'une assurance « tempête » couvrant les bâtiments; dans l'affirmative, le bailleur est tenu de lui communiquer copie du contrat d'assurance et tous avenants modificatifs y afférents.

Si l'investissement imposé par le premier alinéa du présent paragraphe est réalisé sur base de l'indemnité perçue en vertu d'un contrat d'assurance complémentaire conclu par le preneur pour son compte et au profit du bailleur et si le preneur n'est pas responsable de l'incendie, il peut, sans préjudice des dispositions de l'alinéa suivant, exiger le remboursement des primes payées par lui durant les neuf dernières années.

Ce remboursement ne peut dépasser le montant de l'indemnité perçue sur base de l'assurance complémentaire. En cas de destruction partielle du bâtiment, seule la part des primes ayant trait à la valeur assurée de la partie détruite peut être remboursée. »

Art. 3

Dans la section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, est inséré un article *8bis*, libellé comme suit :

« Art. *8bis*. — Si le preneur a atteint l'âge légal de la retraite, s'il bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut désigner celle qui, parmi les personnes prévues à l'article 34, poursuivrait éventuellement son exploitation, le bailleur peut mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation aux personnes mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 7, 1^o.

De même, il peut, dans ce cas, mettre fin au bail afin de donner les biens en location à une exploitation faisant l'objet d'un plan de développement ou à une exploitation viable.

Est considérée comme telle l'exploitation qui répond aux conditions fixées par le Ministre de l'Agriculture. »

Art. 4

L'article 11 de la même section III du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil est complété par un n^o 4, libellé comme suit :

« 4. Dans le cas visé à l'article *8bis*, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis d'un an au moins et quatre ans au plus. »

Art. 5

L'article 14 de la même section III du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil est complété par un troisième alinéa, libellé comme suit :

« Si le bail a pris fin à l'initiative du preneur ou de commun accord, quelle qu'en soit la forme, le nouveau preneur est présumé commencer une première période d'occupation, à défaut de convention de cession expresse et écrite. »

Art. 6

Artikel 24 van dezelfde Afdeling III, van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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.

Geldig zijn echter wel de bedingen van de pachtovereenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond.

Voor niet bestaande worden eveneens gehouden de bedingen die de pachter verbieden andere goederen in pacht te nemen dan de goederen waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft.

De pachter kan, indien gebouwen, werken of beplantingen de vrijheid van bebouwing hinderen, deze wegruimen met de schriftelijke toestemming van de verpachter en, in geval van vruchtgebruik, met deze van de blote eigenaar en van de vruchtgebruiker of, bij gebreke hiervan, met machtiging van de vrederechter.

Deze machtiging kan afhankelijk gemaakt worden van het betalen van een vergoeding gelijk aan de geleden schade. »

Art. 7

Artikel 25 van dezelfde Afdeling III, van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 25. — Onverminderd het bepaalde in de artikelen 1722 en 1724 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de pachter behalve in geval van opzegging, het recht om alle gebouwen en alle werken, onverschillig of het nieuwe werken, verbeteringswerken, herstellingswerken of herbouwingswerken betreft, uit te voeren, die nuttig zijn voor de woonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed en die stroken met de bestemming ervan.

Zonder daartoe verplicht te kunnen worden kan de pachter, op ieder ogenblik deze gebouwen en werken wegruimen; de verpachter kan zich hiertegen niet verzetten.

De pachter zal het goed in zijn oorspronkelijke toestand herstellen en de gebeurlijk aangerichte schade vergoeden. De verpachter kan de wegruiming van de door de pachter opgerichte gebouwen of uitgevoerde werken, die aan de bepalingen van het eerste lid voldoen, niet vorderen. »

Art. 8

In dezelfde Afdeling III, van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, wordt een artikel 29bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 29bis. — De pachter is gehouden om, na zijn laatste oogst, aan zijn opvolger op het bedrijf alle nodige faciliteiten te verlenen voor het uitvoeren van de werken van het daaropvolgend jaar, conform de plaatselijke gebruiken. »

Art. 9

Artikel 45, n° 1, van dezelfde Afdeling III, van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, wordt vervangen door de volgende bepaling :

Art. 6

L'article 24 de la même section III du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 24. — Sont réputées inexistantes, toutes clauses restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées ou quant à la disposition des produits de la ferme.

Sont toutefois valables, les clauses du bail relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalant à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

Sont également réputées inexistantes, les clauses interdisant au preneur de prendre en location d'autres biens que ceux qui font l'objet du bail.

Si des constructions, travaux et ouvrages ou plantations entravent la liberté de culture du preneur, celui-ci pourra les enlever avec le consentement écrit du bailleur et, en cas d'usufruit, avec celui du nu-propriétaire et de l'usufruitier, ou, à défaut, avec l'autorisation du juge de paix.

Cette autorisation peut être subordonnée au paiement d'une indemnité égale au préjudice subi. »

Art. 7

L'article 25 de la même section III du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 25. — Sans préjudice des articles 1722 et 1724 du Code civil, le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de faire toutes les constructions, tous les travaux et ouvrages, y compris les travaux et ouvrages nouveaux, les travaux et ouvrages d'amélioration, de réparation ou de reconstruction, qui sont utiles à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

Sans y être tenu, le preneur est autorisé, à tout moment, à enlever ces constructions, travaux et ouvrages; le bailleur ne peut s'y opposer.

Le preneur rétablira le bien dans son état initial et réparera le dommage éventuellement causé. Le bailleur ne peut demander la suppression des constructions, travaux et ouvrages faits par le preneur en conformité aux dispositions du premier alinéa. »

Art. 8

Dans la même section III du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, est inséré un article 29bis, libellé comme suit :

« Art. 29bis. — Après sa dernière récolte, le preneur sortant doit donner à celui qui lui succède dans l'exploitation toutes les facilités requises pour les travaux de l'année suivante, en se conformant à l'usage des lieux. »

Art. 9

L'article 45, n° 1, de la même section III du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, est remplacé par la disposition suivante :

« 1. Afgezien van de vergoedingen die aan de pachter, krachtens de voorafgaande artikelen kunnen toekomen uit hoofde van gebouwen, aanplantingen en werken, moet de afgaande pachter van de verpachter 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. »

Art. 10

Artikel 4 van artikel III « Wet tot beperking van de pacht-prijzen » van de wet van 4 november 1969 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 4. — Voor zover de pachtovereenkomst, gesloten na de inwerkingtreding van deze bepaling voorziet in een gebruiksperiode van meer dan negen jaar, mag de pacht prijs voor de onbebouwde eigendommen, vastgesteld overeenkomstig artikel 3, verhoogd worden met 7,50 % per volledige schijf van drie jaar boven de minimum pachtijd van negen jaar.

Bij het verstrijken van de aldus overeengekomen gebruiksperiode, wordt de pacht prijs van rechtswege verminderd tot het toegelaten maximum overeenkomstig artikel 3. »

Art. 11

Artikel IV houdende de overgangsbepalingen van dezelfde wet van 4 november 1969 wordt aangevuld met een nieuwe 6° luidend als volgt :

« 6° de bepalingen van artikel 4 van artikel III van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pacht prijzen blijven toepasselijk op de lopende pachtovereenkomsten. »

Art. 12

Artikel 83 van de Afdeling IV « Huurcontracten » van Hoofdstuk IV van Titel I van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten wordt aangevuld met een derde lid luidend als volgt :

« Worden van het evenredig recht vrijgesteld en onderworpen aan het algemeen vast recht, zoals voorzien in artikel 159, de pachtovereenkomsten, die betrekking hebben op de niet-bebouwde landeigendommen, aangegaan voor een gebruiksperiode langer dan negen jaar, overeenkomstig artikel 4 van artikel III van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pacht prijzen, gewijzigd door onderhavige wet, alsmede op de gebouwen voor eenzelfde duur verpacht. »

Art. 13

In Afdeling XII « Schenkingen » van Hoofdstuk IV van Titel I van hetzelfde wetboek wordt een artikel 140bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 140bis. — De eerste overdracht ten kosteloze titel, tijdens een pacht toegestaan voor een gebruiksperiode van ten minste achttien jaar geniet een vermindering van registratierechten ten belope van drie vierden van de waarde van het goed.

Deze bepaling kan eveneens ingeroepen worden door de begiftigden die, bij deze gelegenheid, een dergelijke pacht toestaan. »

« 1. Indépendamment des indemnités pouvant lui revenir en vertu des articles précédents du chef des constructions, plantations, travaux et ouvrages, le preneur sortant doit recevoir du bailleur une indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie ainsi que du chef des améliorations apportées aux terres quant à leur état de propreté. »

Art. 10

L'article 4 de l'article III « Loi limitant les fermages » de la loi du 4 novembre 1969 est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 4. — Si le bail, conclu après l'entrée en vigueur de la présente disposition, fixe une période d'occupation supérieure à neuf ans, le fermage des biens non bâtis établi conformément à l'article 3 peut être augmenté de 7,50 % par tranche complète de trois ans au-delà de la durée minimale de neuf ans.

A l'expiration de la période d'occupation ainsi convenue, le fermage est ramené de plein droit au maximum autorisé conformément à l'article 3. »

Art. 11

L'article IV « Dispositions transitoires » de la loi du 4 novembre 1969 est complété comme suit :

« 6° les dispositions de l'article 4 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages et publiées au *Moniteur belge* du 25 novembre 1969 restent applicables aux baux en cours. »

Art. 12

L'article 83 de la section IV « Baux » du chapitre IV, titre I du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété par un troisième alinéa, libellé comme suit :

« Toutefois sont exemptés du droit proportionnel et soumis au droit fixe général, prévu à l'article 159, les baux portant sur les biens ruraux non bâtis, conclus pour une période d'occupation supérieure à neuf ans, conformément à l'article 4 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages, modifiée par la présente loi, ainsi que sur les bâtiments donnés à bail pour une même durée. »

Art. 13

Dans la section XII « Donations » du chapitre IV, titre I, du même Code est inséré un article 140bis, libellé comme suit :

« Art. 140bis. — La première cession à titre gratuit, au cours d'un bail à ferme passé pour une période d'occupation de dix-huit ans au moins, est exonérée des droits de mutation à concurrence des trois quarts de la valeur du bien.

Peuvent également invoquer cette disposition les donateurs qui, à cette occasion, passent un tel bail. »

Art. 14

In Afdeling II « Verminderingen » van Hoofdstuk VII van het Wetboek der Successierechten wordt een artikel 60bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 60bis. — De overdracht bij versterf, tijdens een pacht toegestaan voor een gebruikperiode van ten minste achttien jaar, geniet een vermindering van successierechten ten belope van drie vierden van de waarde van het goed.

Deze bepaling kan eveneens ingeroepen worden door de erfgenamen en de legatarissen die, bij deze gelegenheid, een dergelijke pacht toestaan. »

Art. 15

In Afdeling II « Inkomsten van Onroerende Goederen » van Hoofdstuk II van Titel I van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen wordt een artikel 10bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 10bis. 1. De personen die de onroerende voorheffing verschuldigd zijn voor een landeigendom, die verpacht is voor een gebruikperiode van ten minste achttien jaar, genieten, op hun aanvraag, van een forfaitaire vermindering ten belope van twintig ten honderd op het bedrag van het kadastraal inkomen van de verpachte goederen aan te geven voor de personenbelasting, overeenkomstig artikel 7, paragraaf 1, 1^o, a, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen. Deze vermindering zal slechts toegepast worden vanaf het tiende gebruiksjaar.

2. Al de uitgaven of investeringen gedaan door de verpachter uit hoofde van verbeteringswerken, herstellingswerken of bouwwerken aan de gebouwen door hem in pacht gegeven gedurende een gebruikperiode van ten minste achttien jaar, zijn aftrekbaar van het bedrag van de kadastrale inkomens, die aan te geven zijn overeenkomstig artikel 7, paragraaf 1, 1^o, a, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

Nochtans is de aftrek voor wat de herstellingswerken betreft, beperkt tot vijftig ten honderd van de gedane betalingen. »

20 november 1980.

Chr. MOORS
J. DELHAYE
A. LERNOUX
E. BALDEWIJNS
M. TYBERGHIE-VANDEBUSSCHE
M. VAN DESSEL
G. BEERDEN

Art. 14

Dans la section II « Réductions » du chapitre VII du Code des droits de succession est inséré un article 60bis, libellé comme suit :

« Art. 60bis. — La mutation par décès, au cours d'un bail à ferme passé pour une période d'occupation de dix-huit ans au moins, est exonérée des droits de succession à concurrence des trois quarts de la valeur du bien.

Pourront également bénéficier de cette exonération les héritiers et légataires qui, à cette occasion, passent un tel bail. »

Art. 15

La section II « Revenus des propriétés foncières » du chapitre II du titre I du Code des impôts sur les revenus est complété par un article 10bis, libellé comme suit :

« Art. 10bis. 1. Les redevables du précompte immobilier portant sur un bien rural donné à bail à ferme pour une période d'occupation de dix-huit ans au moins bénéficient, à leur demande, d'un abattement forfaitaire de vingt pour cent sur le montant des revenus cadastraux à déclarer à l'impôt des personnes physiques, conformément à l'article 7, paragraphe 1, 1^o, a, du Code des impôts sur les revenus. Cet abattement ne sera toutefois appliqué qu'à partir de la dixième année d'occupation.

2. Toutes les dépenses ou tous les investissements faits par le bailleur pour des travaux et ouvrages d'amélioration, de réparation ou de construction de bâtiments donnés à bail pour une période de dix-huit ans au moins sont déductibles du montant des revenus cadastraux, à déclarer conformément à l'article 7, paragraphe 1, 1^o, a, du Code des impôts sur les revenus.

Toutefois, en ce qui concerne les réparations, la déduction est limitée à cinquante pour cent des paiements effectués. »

20 novembre 1980.