

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1986-1987**

5 JUNI 1987

**Ontwerp van wet tot aanvulling en wijziging
van de pachtwetgeving**

**VERENIGDE COMMISSIES
VOOR DE LANDBOUW EN
DE MIDDENSTAND EN VOOR DE JUSTITIE**

**VERSLAG
UITGEBRACHT
NAMENS DE WERKGROEP
DOOR DE HEER VAN NEVEL**

Op 6 juni 1985 nam de Kamer van Volksvertegenwoordigers met 91 stemmen tegen 4 bij 47 onthoudingen het ontwerp van wet aan tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving. Dit ontwerp is het uiteindelijke resultaat van tien voorstellen van wet, ingediend bij de Kamer, waarvan het eerste « tot invoering in het Burgerlijk Wetboek van regels betreffende de loopbaanpacht in het bijzonder » teruggaat tot 3 juli 1977, en een initiatief was van de heer L. Remacle.

Samenstelling van de Werkgroep :

De heren Sondag, voorzitter; Bataille, Collignon, Cooreman, de Clippele, de Wasseige, J. Gillet, Matthys, Pataer, Remacle, Smeers, Vandermarliere, Van In, Vervaeke, Willemsens en Van Nevel, rapporteur.

R. A 13263**Zie :****Gedr. St. van de Senaat :**

586 (1986-1987) : N° 1.

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1986-1987**

5 JUIN 1987

**Projet de loi complétant et modifiant
la législation sur le bail à ferme**

**COMMISSIONS REUNIES
DE L'AGRICULTURE ET DES
CLASSES MOYENNES ET DE LA JUSTICE**

**RAPPORT
FAIT AU NOM DU
GROUPE DE TRAVAIL
PAR M. VAN NEVEL**

Le 6 juin 1985, la Chambre des Représentants a adopté, par 91 voix contre 4 et 47 abstentions, le projet de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme. Ce projet est la résultante finale de dix propositions de loi déposées à la Chambre, la première remontant au 3 juillet 1977, due à l'initiative de M. L. Remacle et « insérant dans le Code civil des règles particulières aux baux à ferme de carrière ».

Composition du Groupe de travail :

MM. Sondag, président; Bataille, Collignon, Cooreman, de Clippele, de Wasseige, J. Gillet, Matthys, Pataer, Remacle, Smeers, Vandermarliere, Van In, Vervaeke, Willemsens et Van Nevel, rapporteur.

R. A 13263**Voir :****Document du Sénat :**

586 (1986-1987) : N° 1.

De Verenigde Commissies voor de Justitie en voor de Landbouw en de Middenstand, aan wie het onderzoek werd toevertrouwd, hebben op 12 juli 1985 een Werkgroep opgericht, samengesteld uit 15 leden, die tot opdracht had een voorbereidende bespreking aan het ontwerp te wijden en een tekst aan de Verenigde Commissies voor te stellen.

De Werkgroep hield 15 vergaderingen gewijd aan het onderzoek van het ontwerp en van de ingediende amendementen.

Op 5 december 1986, heeft de Werkgroep een hoorzitting georganiseerd waarop aanwezig waren, vertegenwoordigers van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen, van het Algemeen Eigenaars-Syndikaat en van de Nationale Landbouwwaad.

De nota's die door deze delegaties werden ter hand gesteld, worden als bijlage aan dit verslag toegevoegd.

I. UITEENZETTING VAN DE STAATSSECRETARIS VOOR LANDBOUW

Bij de aanvang van de besprekingen hield de Staatssecretaris voor Landbouw volgende uiteenzetting :

« De grondproblematiek in de landbouw is een moeilijke materie. Reeds tien jaar spreekt men van een aanpassing van de pachtwetgeving. Vanaf 1979 zijn er ter zake wetsvoorstellen ingediend. Uiteindelijk heeft de Kamer van Volksvertegenwoordigers, na een lang en geduldig werk, een coherent geheel uitgewerkt dat de resultante is van de verschillende opvattingen en van de verscheidene wetsvoorstellen.

Het is hoog tijd dat dit wetgevend werk tot een goed einde zou kunnen worden gebracht zodat de huidige onzekerheid kan verdwijnen. In de onroerende sector, en dit geldt zowel voor eigenaars als voor gebruikers, is er namelijk een grote nood aan rechtszekerheid. Daarom heeft de Regering bevestigd dat het wetsontwerp dat wij thans onderzoeken, snel goedgekeurd zou moeten kunnen worden.

Het wetsontwerp houdt rekening met de standpunten van de eigenaars (zowel de grote als de kleine) en van de gebruikers en vormt aldus een evenwichtig geheel.

De voornaamste wijzigingen kunnen als volgt samengevat worden :

1. Het toepassingsgebied van de pachtwet wordt duidelijker omliggend; het moet namelijk gaan om een professioneel landbouwbedrijf. Daarenboven worden conventionele vruchtgebruiken voor korte duur gelijkgeschakeld met pachtcontracten (art. 1 van de pachtwet). Landbouwvennootschappen van ten minste 27 jaar en contracten inzake hoogstamboomgaarden vallen buiten de pachtwet (art. 2).

Les Commissions réunies de la Justice et de l'Agriculture et des Classes moyennes auxquelles en fut confié l'examen ont constitué le 12 juillet 1985 un Groupe de travail, composé de 15 membres, qui fut chargé de procéder à un examen préparatoire du projet et de leur proposer un texte.

Le Groupe de travail a consacré 15 réunions à l'examen du projet et des amendements qui y furent proposés.

Le 5 décembre 1986, le Groupe de travail a organisé une audition à laquelle ont participé des représentants de la Fédération royale des notaires de Belgique, du Syndicat national des propriétaires et du Conseil national de l'agriculture.

Les notes communiquées par ces délégations sont annexées au présent rapport.

I. EXPOSE DU SECRETAIRE D'ETAT A L'AGRICULTURE

Avant que le Groupe de travail n'entame ses travaux, le Secrétaire d'Etat à l'Agriculture a fait l'exposé suivant :

« Le problème foncier en agriculture est une matière épineuse. Depuis dix ans déjà il est question d'une adaptation de la législation sur le bail à ferme. Des propositions de loi ont été déposées à ce sujet dès 1979. Finalement, la Chambre des Représentants, après un long et patient travail, a réussi à élaborer un ensemble cohérent qui est la résultante des diverses conceptions et des diverses propositions de loi.

Il est grand temps que l'on arrive à faire aboutir ce travail législatif de manière à mettre fin à l'incertitude actuelle. Dans le domaine foncier, propriétaires et preneurs ont un grand besoin de sécurité juridique. Voilà pourquoi le Gouvernement a réaffirmé son souhait que le projet, soumis à votre examen, soit adopté à bref délai.

Le projet de loi constitue un ensemble équilibré qui tient compte des points de vue des propriétaires (petits et grands) et des preneurs.

Les principales modifications peuvent se résumer comme suit :

1. Le champ d'application de la loi sur le bail à ferme est délimité de façon plus précise; il doit notamment s'agir d'une exploitation agricole professionnelle. De plus, les usufruits conventionnels de courte durée sont mis sur le même pied que les baux à ferme (art. 1^{er} de la loi sur le bail à ferme). Les sociétés agricoles d'au moins 27 ans et les conventions concernant les vergers de haute tige n'entrent pas dans le champ d'application de la loi sur le bail à ferme (art. 2).

2. De bewijsregeling inzake pachtcontracten wordt versoepeld. Zo wordt bij gebreke van geschrift bepaald dat een bewijs van betaling per postassignatie of door overschrijving geldt als bewijs van pacht, tenzij de eigenaar zich binnen drie maanden verzet heeft voor de vrederechter. Daarenboven kan de pachter ook tegen andersluidende schriftelijke overeenkomsten in, het bewijs leveren van het bestaan van een pacht (art. 3 en 23).

3. De opzeggingsmogelijkheden op ieder ogenblik (artikel 6) worden verruimd. Aldus kunnen bouwgronden die bouwrijp zijn, steeds opgezegd worden zonder dat een vermelding in het pachtcontract vereist is. Tevens kunnen kleine percelen (maximum 10 are) buiten de landbouwzone steeds opgezegd worden voor gezinsdoeleinden.

4. De verschillende bepalingen van de pachtwet waar in overdracht van rechten of in een bijzondere behandeling voorzien is voor de afstammelingen van pachter of eigenaar, worden verruimd naar de echtgenoten van deze afstammelingen (artikelen 7, 8, 8bis, 31, 34, 37, 39, 43, 47, 48bis 52 en 54).

5. Een zeer belangrijke nieuwigheid is de invoering van de loopbaanpacht (artikel 8 van het ontwerp). Het gaat hierbij om een contract dat voor een vaste duur wordt afgesloten, nl. het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter vijftien- of zestig jaar zal zijn en de huidige leeftijd van de kandidaat-pachter. Deze vaste periode moet echter minstens 27 jaar omvatten.

Bij het einde van deze vaste periode kan de verpachter van rechtswege vrij over zijn goed beschikken. Dit is de keerzijde van de zeer lange pachtzekerheid (27-45 jaar). Pachtoverdracht en onderpacht zijn mogelijk, maar alleen binnen de vastgestelde duur.

Voor het overige (vergoedingen, voorkooprecht...) zijn de bepalingen van de pachtwet van toepassing.

De pacht prijs wordt voor de gronden verhoogd met de helft en voor de gebouwen met 20 pct. en dit voor de ganse duur van de loopbaanpacht (artikel 4 pacht prijsbeperkingswet).

6. Een nieuw artikel 8bis wordt ingevoegd waarbij in een nieuwe opzeggingsmogelijkheid wordt voorzien. Pachters die een pensioen genieten en geen opvolgers hebben, kunnen opgezegd worden met een opzeggingstermijn van tenminste een jaar (artikel 11) :

- ofwel voor eigen exploitatie;
- ofwel om het te verpachten of te vervreemden aan een leefbaar landbouwbedrijf.

7. Opzegging voor eigen gebruik is voortaan alleen mogelijk ten voordele van personen beneden de pensioenleeftijd en die in het bezit zijn van een landbouwdiploma of een voldoende beroepservaring hebben (art. 9).

2. Le régime de preuves en matière de baux à ferme est assoupli. C'est ainsi qu'à défaut d'un écrit, il est prévu qu'une preuve de paiement par assignation postale ou par virement constitue une preuve valable de bail, à moins que le propriétaire ne s'y soit opposé dans les trois mois devant le juge de paix. En outre, le preneur peut fournir la preuve de l'existence d'un bail nonobstant des conventions écrites contraires (art. 3 et 23).

3. Les possibilités de congé à tout moment (art. 6) sont étendues. Ainsi peut-on toujours donner un congé pour les terrains constructibles sans que cela ne doive être stipulé dans le bail. Un congé peut également être donné à tout moment pour les petites parcelles (maximum 10 ares) qui ne sont pas situées en zone agricole et qui seraient affectées à un usage familial.

4. Les différentes dispositions de la loi sur le bail à ferme relatives à la cession de droits ou au traitement de faveur dont bénéficient les descendants du preneur ou du propriétaire sont étendues aux époux desdits descendants (articles 7, 8, 8bis, 31, 34, 37, 39, 43, 47, 48bis, 52 et 54).

5. L'introduction du bail de carrière (article 8 du projet) constitue une innovation très importante. Il s'agit d'une convention d'une durée fixe égale à la différence entre le moment où le preneur aura soixante-cinq ans et l'âge actuel du candidat preneur. Cette période fixe doit néanmoins être de vingt-sept ans au moins.

Au terme de cette période fixe, le bailleur peut, de plein droit, disposer à nouveau librement de son bien. C'est là le revers de la sécurité très longue qu'offre le bail (27-45 ans). La cession de bail et la sous-location sont possibles, mais uniquement au cours de la période fixe.

Pour le reste (indemnités, droit de préemption...), les dispositions de la loi sur le bail à ferme sont d'application.

Le fermage est augmenté de moitié pour les terres et de 20 p.c. pour les bâtiments, et ce pour toute la durée du bail de carrière (article 4 de la loi limitant les fermages).

6. Un nouvel article 8bis est inséré dans la loi : il prévoit une nouvelle possibilité de congé. Les preneurs qui bénéficient d'une pension et qui n'ont pas de successeurs peuvent recevoir leur congé avec un préavis d'au moins un an (art. 11) :

- ou bien pour exploitation personnelle;
- ou bien pour louer ou aliéner les biens à une exploitation agricole viable.

7. Le congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut désormais être donné que par des personnes qui n'ont pas atteint l'âge de la pension et qui possèdent un diplôme en agriculture ou une expérience professionnelle suffisante (art. 9).

Rechtspersonen kunnen deze opzegging enkel en alleen doen op voorwaarde dat het gaat om een personenvennootschap of een landbouwenvennootschap en op voorwaarde dat de bestuurders of zaakvoerders daadwerkelijke arbeid verrichten op de hoeve zelf (art. 9).

De aanplanting met kerstbomen gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter is in geen enkel geval een persoonlijke exploitatie, evenmin als de verkoop van gras of van te velde staande oogst en het in bewaring nemen van dieren (art. 10).

Wanneer de opgezegde pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, is de opzegging maar geldig voor zover de exploitatie van het landbouwbedrijf een substantieel deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zal uitmaken (art. 12, 6°).

Daarenboven kan de rechter, wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, steeds weigeren de opzegging geldig te verklaren wanneer de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande exploitant boven de door de Minister van Landbouw bepaalde maximale oppervlakte komt te liggen.

Hetzelfde geldt wanneer de geëxploiteerde oppervlakte van de zittende pachter kleiner wordt dan twee derden van de vastgestelde leefbaarheidsdrempels. De drempels worden vastgesteld per provincie en per landbouwstreek op voorstel van de provinciale landbouwkamers en op eensluidend advies van de Nationale Landbouwwraad (art. 12, 7°).

8. Artikel 24 i.v.m. de vrijheid van bebouwing, wordt aangevuld met enerzijds de mogelijke geldigheid van bedingen tot handhaving van hagen, wegen en struikgewas en anderzijds de mogelijkheid voor de pachter om hinderlijke gebouwen, werken of beplantingen weg te ruimen. Hiervoor is de toestemming van de eigenaar of de machtiging van de vrederechter vereist.

Deze machtiging, die de bestemming van het gepachte goed niet mag wijzigen, kan afhankelijk gemaakt worden van het betalen van een schadevergoeding.

9. De pachter die gebouwen opgericht heeft of werken uitgevoerd heeft, kan deze gebouwen of werken, voor zover het om zelfstandige zaken gaat, wegruimen mits het goed in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen (artikel 25).

De vergoeding voor deze gebouwen en werken waarop de pachter recht heeft bij het verstrijken van de pacht, kan bij vervreemding reeds tijdens de pacht gevorderd worden, nl. vóór de vervreemding (artikel 26).

10. Inzake het voorkeepsrecht zijn er in enkele belangrijke wijzigingen voorzien.

Vooreerst wordt, bij verkoop uit de hand, de vereiste opgelegd van een notariële verklaring die gevoegd moet worden bij de kennisgeving en waarbij melding wordt gemaakt van de inhoud van de onderhandse verkoopovereenkomst of van de aankoopbelofte.

Ce congé ne peut être donné par des personnes morales qu'à condition qu'il s'agisse de sociétés de personnes ou de sociétés agricoles et que les administrateurs ou les gérants accomplissent un travail effectif à la ferme (art. 9).

La plantation de sapins de Noël au cours des neuf années qui suivent le départ du preneur ne constitue en aucun cas une exploitation personnelle, pas plus que la vente d'herbe ou de récoltes sur pied ou la prise en pension de bétail (art. 10).

Lorsque le preneur qui a reçu son congé exerce, à titre principal, la profession d'agriculteur, le congé n'est valable que dans la mesure où l'exploitation de l'entreprise agricole constitue une partie substantielle de l'activité professionnelle du futur exploitant (art. 12, 6°).

En outre, lorsque le preneur exerce la profession d'agriculteur à titre principal, le juge peut toujours refuser de valider le congé, lorsqu'il s'avère que la superficie exploitable totale de l'entreprise agricole du futur exploitant dépasserait la superficie maximale fixée par le Ministère de l'Agriculture.

Il en va de même lorsque la superficie exploitée par le preneur occupant tombe en dessous des deux tiers des seuils de viabilité fixés. Les seuils de viabilité sont établis par province et par région agricole sur proposition des Chambres provinciales d'agriculture et sur avis conforme du Conseil national de l'Agriculture (art. 12, 7°).

8. L'article 24, relatif à la liberté de culture, est complété, d'une part, par la validité des clauses éventuelles maintenant les haies, chemins et buissons, et, d'autre part, par la possibilité pour le preneur d'enlever les constructions, les travaux et ouvrages ou les plantations entravant la liberté de culture. Cela nécessite toutefois le consentement du propriétaire ou l'autorisation du juge de paix.

Cette autorisation, qui ne peut en rien modifier la destination du bien loué, peut être soumise au paiement d'une indemnité.

9. Le preneur qui a construit des bâtiments ou qui a exécuté des travaux et ouvrages peut les enlever, pour autant qu'il s'agisse de biens distincts et à la condition qu'il rétablisse le bien dans son état original (art. 25).

En cas d'aliénation, l'indemnité à laquelle le preneur a droit à la fin de l'occupation pour les constructions, travaux et ouvrages, peut être exigée durant le bail (article 26), c'est-à-dire, avant l'aliénation.

10. Quelques modifications importantes sont prévues en matière de droit de préemption.

Premièrement, en cas de vente de gré à gré, une déclaration notariale reprenant le contenu du compromis ou de la promesse de vente doit être ajoutée à la notification.

De volledige inhoud moet worden meegedeeld met één uitzondering, nl. de naam van de koper (artikel 48, 1°).

Bij openbare verkoop kan de pachter zijn antwoord, vóór de toewijzing, in beraad houden gedurende tien dagen. In dit geval gebeurt de toewijzing onder opschortende voorwaarde (artikel 48, 2).

De overdracht van het voorkeepsrecht (artikel 48bis) wordt versoepeld bij verkoop uit de hand. In dat geval kan de derde die het voorkeepsrecht zal uitoefenen, eventueel een commandeverklaring doen ten voordele van een of meer begunstigen.

Na uitoefening van zijn voorkeepsrecht mag de pachter het goed binnen vijf jaar wel verder verkopen op voorwaarde dat de koper hem in de verkoopakte een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt (artikel 54).

11. Vanuit fiscaal oogpunt werd reeds een versoepeling ingevoerd bij circulaire; hierdoor is er thans terug een belasting ten belope van het kadastraal inkomen. Daarenboven zullen overeenkomstig het Regeerakkoord de loopbaanpachten een bevoorrecht statuut genieten. »

II. ALGEMENE BESPREKING

A. Loopbaanpacht

In een eerste debat werd van gedachten gewisseld over de problemen die de loopbaanpacht zoals bepaald in artikel 6 (artikel 8, § 2), met zich zal meebrengen.

Een lid is bezorgd over de gevolgen van dergelijke pacht. De loopbaanpacht kan volgens hem nadelige gevolgen hebben waar vooral de kleine eigenaars de weerslag van zullen ondervinden. Dezen zullen immers in de onmogelijkheid zijn, tijdens de loopbaanpacht, een stuk grond aan hun kinderen af te staan. Bovendien zullen zij geen koper vinden voor een deel van de goederen, waarvan zij de verkoopprijs wensen aan te wenden om aan hun kinderen over te dragen; het zal immers moeilijk, om niet te zeggen onmogelijk zijn, een koper voor die grond te vinden. Ook het terug ter beschikking krijgen van een klein perceel om het aan te wenden voor gezinsdoeleinden zal onmogelijk worden.

Hiermee houdt verband de vraag naar de wijze waarop de successierechten zullen worden berekend wanneer de eigendom belast is met een loopbaanpacht. Het zou minstens verantwoord zijn dat, ingeval de nalatenschap met een loopbaanpacht wordt geconfronteerd, de successierechten worden verminderd.

Hierop wordt geantwoord dat in geval van loopbaanpacht, de verkoopwaarde zal worden verminderd, hetgeen uiteraard betekent dat de belastbare grondslag kleiner wordt.

De vertegenwoordiger van de Minister van Financiën verklaart dat aan de bevoegde belastingadministratie een circulaire zal worden gestuurd waarin juist wordt voorgeschreven dat de verkoopwaarde dient te worden aangepast wanneer de onroerende goederen belast zijn met een

L'ensemble du contenu doit être communiqué, le nom de l'acheteur excepté (article 48, 1°).

En cas de vente publique, le preneur peut, avant l'adjudication, tenir sa réponse en suspens pendant 10 jours. Dans ce cas, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de l'exercice du droit de préemption.

La possibilité de céder le droit de préemption (article 48bis) est assouplie en cas de vente de gré à gré. Dans ce cas, le tiers qui exercera le droit de préemption peut éventuellement élire command en faveur d'un ou de plusieurs bénéficiaires.

Le preneur qui a exercé son droit de préemption peut revendre le bien à un tiers dans les cinq ans à la condition que l'acheteur lui garantisse, dans l'acte de vente, une durée de bail effective de neuf années.

11. Du point de vue fiscal, un assouplissement a déjà été opéré par la voie d'une circulaire qui prévoit le retour à une imposition sur la base du revenu cadastral. D'autre part, conformément à l'accord de gouvernement, les baux de carrière bénéficieront d'un statut privilégié. »

II. DISCUSSION GENERALE

A. Bail de carrière

Au cours d'un premier débat eut lieu un échange de vues sur les problèmes que soulèvera le bail de carrière tel qu'il est prévu à l'article 6 (article 8, § 2).

Un membre exprime son inquiétude à propos des conséquences que peut avoir un tel bail. Le bail de carrière peut selon lui, avoir des conséquences négatives dont souffriront surtout les petits propriétaires. Il leur sera en effet impossible de céder une parcelle de terre à leurs enfants dans le courant du bail. En outre, ils ne trouveront pas d'acquéreur pour la partie des biens dont ils voudraient céder le prix de vente à leurs enfants; il sera en effet difficile, pour ne pas dire impossible, de trouver acquéreur pour cette parcelle. Il ne sera plus possible non plus d'obtenir la disposition d'une petite parcelle en vue de l'utiliser à des fins familiales.

Dans ce contexte se pose également la question de savoir comment seront calculés les droits de succession lorsque la propriété est grevée d'un bail de carrière. Une réduction des droits de succession serait pour le moins justifiée dans le cas d'une succession grevée d'un tel bail.

Il est répondu sur ce point que l'existence d'un bail de carrière entraînera une réduction de la valeur vénale et, par conséquent, de la base imposable.

Le représentant du Ministre des Finances déclare que l'administration fiscale compétente recevra une circulaire dans laquelle il sera précisément stipulé que la valeur vénale doit être adaptée lorsque les immeubles sont grevés d'un bail de longue durée. De plus, par voie d'amendement gouverne-

pacht van lange duur. Bovendien zal bij wijze van amendement van de Regering een nieuwe bepaling worden ingevoegd waarbij, steeds in geval van een loopbaanpacht, de betaling van de onroerende voorheffing een bevrijdende uitwerking zal hebben (zie het nieuwe artikel 35bis).

Met betrekking tot een eventuele aanpassing van de successierechten, is het probleem enigszins gecompliceerder. Immers, ter zake stuit men op het principe dat de geldende tarieven gelijk moeten zijn voor elke belastingplichtige; enkel de belastbare grondslag kan wijzigingen ondergaan. Bovendien moet rekening worden gehouden met het feit dat de successierechten weliswaar door de nationale overheid worden geïnd, doch naar de Gewesten worden overgeheveld, zodat een eventuele wijziging van deze materie een voorafgaand overleg met de autoriteiten van de Gewesten vereist.

De kritiek op de loopbaanpacht is niet verantwoord vermits een dergelijk contract uitsluitend ingevolge vrije wilsuiking tot stand kan komen. Of de kinderen van vooral kleinere eigenaars daardoor worden benadeeld, hangt tenslotte af van de optie die de eigenaar neemt. Zo de eigenaar een dergelijke langlopende pacht afsluit, is hij zich ten volle bewust van de gevolgen die deze kan hebben op een nalatenschap die eventueel tijdens de loopbaanpacht openvalt.

Enkele leden vragen met aandrang dat de circulaire waarvan sprake is, overal rigoreus zou worden toegepast door de betrokken belastingdiensten. Tot nu toe wordt zulke aanpassing van de verkoopwaarde niet altijd voldoende toegepast.

Het is nodig dat duidelijke criteria met betrekking tot het vaststellen van de verkoopwaarde zouden worden vastgesteld. Een eenvoudige verklaring van de Minister van Financiën kan niet volstaan; een wettelijke regeling is vereist. Trouwens in de Kamer van Volksvertegenwoordigers werd in die zin reeds een voorstel van wet ingediend.

Een tweede probleem dat aan de orde kwam, had betrekking op de gebouwen.

Vele gebouwen zijn oud en in slechte staat en vereisen dringend verbeteringswerken. Doch enerzijds beschikken vele eigenaars niet over de financiële middelen om de nodige verbeteringswerken aan te brengen, anderzijds is de pacht prijs te laag om met de opbrengst daarvan het onderhoud van de gebouwen te verrichten. Sommige pachters zijn bovendien niet in staat een hogere pacht prijs te betalen.

Het enige efficiënte middel zou erin bestaan dat de kosten van herstellingswerken fiscaal kunnen worden afgetrokken, doch dit is uiteraard een problematiek die verder reikt dan het ontwerp van wet.

Een lid vraagt naar de betekenis van het in het ontwerp vastgelegde onderscheid 50 pct. - 20 pct. voor de verhoging van de pacht prijs al naargelang het gaat om gronden of gebouwen.

Hierbij wordt opgemerkt dat er op dit ogenblik reeds een onderscheid bestaat in de pacht prijs. Bovendien moet

mental, sera insérée une nouvelle disposition prévoyant, toujours pour le cas où il y aurait un bail de carrière, que le paiement du précompte immobilier est libératoire (cf. le nouvel article 35bis).

En ce qui concerne une adaptation éventuelle des droits de succession, le problème est un peu plus compliqué. En effet, l'on se heurte en la matière au principe selon lequel les tarifs en vigueur doivent être identiques pour tous les contribuables; seule la base imposable peut varier. Il faut en outre tenir compte du fait que, si les droits de succession sont perçus par l'autorité nationale, ils n'en sont pas moins transférés aux Régions, de sorte qu'une modification éventuelle en la matière exige une concertation préalable avec les autorités régionales.

Les critiques dont le bail de carrière fait l'objet sont injustifiées, étant donné qu'un tel bail ne peut être conclu que de la libre volonté des parties. Quant à savoir si les enfants de propriétaires et surtout de petits propriétaires s'en trouveront désavantagés, cela dépend finalement de l'option que le propriétaire aura prise. Le propriétaire qui conclura un tel bail de longue durée sera, certes, pleinement conscient des effets que celui-ci pourrait avoir si la succession venait à s'ouvrir dans le courant de sa durée.

Quelques membres demandent instamment que les dispositions de la circulaire en question soient appliquées de manière rigoureuse par tous les services fiscaux compétents. Jusqu'à présent, l'adaptation de la valeur vénale n'a pas toujours été suffisamment appliquée.

Il s'impose de définir des critères précis pour ce qui est de la fixation de la valeur vénale. Une simple déclaration du Ministre des Finances ne peut pas suffire; une réglementation légale s'impose. Une proposition de loi visant à instaurer une telle réglementation a d'ailleurs déjà été déposée à la Chambre des Représentants.

Le deuxième problème abordé concernait plus précisément les bâtiments.

Quantité de bâtiments sont vétustes et délabrés et requièrent, dès lors, d'urgence des travaux d'amélioration. Malheureusement, bien des propriétaires ne disposent pas des moyens financiers requis pour procéder à de tels travaux et, de plus, le fermage est insuffisant pour permettre d'assurer l'entretien des bâtiments. Il faut aussi savoir que certains preneurs sont incapables de payer un fermage plus élevé.

Le seul moyen efficace serait d'autoriser la déductibilité fiscale des frais de restauration, mais il s'agit là d'une question qui dépasse le cadre du projet de loi.

Un membre demande quel est le sens de la différence de taux (50 p.c. - 20 p.c.) prévue dans le projet en ce qui concerne le relèvement des fermages suivant qu'ils se rapportent à des terres ou à des bâtiments.

On fait observer à cet égard qu'il existe déjà, à l'heure actuelle, une distinction au niveau du fermage. Il faut en

erover worden gewaakt dat de globale pachtprijs niet te hoog is, zodat het afsluiten van een loopbaanpacht onmogelijk zou worden gemaakt.

De voorgestelde oplossing is trouwens niet gegrond op wetenschappelijke of juridische gegevens, doch zij is het resultaat van een in de bevoegde Kamercommissie moeilijk tot stand gekomen compromis, nadat talrijke voorstellen ter zake werden onderzocht.

Een volgende probleem dat ter sprake kwam, betreft de in artikel 11, 7°, bepaalde leefbaarheidsdrempel.

Een lid is ervan overtuigd dat deze regeling een discriminatie zal invoeren tussen grotere en kleine eigenaars waarvan inzonderheid deze laatsten het slachtoffer zullen zijn. Bovendien zal het bepaalde eigenaars onmogelijk worden gemaakt een goed dat zij geërfd hebben te verkopen om daarvan het kapitaal voor andere doeleinden aan te wenden. Het is evident dat het voor de grote eigenaars gemakkelijker zal zijn zulks te doen.

Hierbij wordt opgemerkt dat dit probleem niet eigen is aan de pacht maar zich eveneens stelt voor kleine eigenaars van woon- en handelshuizen en dat het totaal onmogelijk is alle anomalieën uit te sluiten.

Een lid dringt er tenslotte nogmaals op aan dat de Minister van Financiën de volledige problematiek zou behandelen, daarin begrepen het probleem van de successierechten. Tevens moet aandacht worden besteed aan de pachtprijs die veel te laag is met het gevolg dat de eigenaars de neiging hebben om bij de eerste gunstige gelegenheid hun goederen te verkopen. Zeer scherp stelt zich het probleem met betrekking tot de gebouwen. In Nederland past men naar zijn mening ter zake een bevredigende oplossing voor deze problemen toe.

Hierop antwoordt een ander lid dat een vergelijking met Nederland niet opgaat omdat de aldaar geldende hogere pachtprijs wordt gecompenseerd door een strengere regeling ter bescherming van de pachter.

In dezelfde gedachtengang wordt door het ontwerp in een gelijkaardige regeling voorzien, vermits het afsluiten van een loopbaanpacht gepaard gaat met een gevoelige verhoging van de pachtprijs. Wel is het evident dat ter zake een anomalie bestaat ingevolge het feit dat de werkelijke pachtprijs hoger is dan de wettelijk vastgestelde.

2. Tijdens een tweede bespreking, en ingaande op de problemen die eerder door de leden werden gesteld, verklaart de vertegenwoordiger van de Minister van Financiën dat het beter zou zijn te wachten tot het ontwerp is goedgekeurd alvorens fiscale maatregelen aan te kondigen die betrekking hebben op de loopbaanpacht.

Inderdaad, enkele maatregelen zouden in aanmerking kunnen worden genomen, waaronder de bevrijdende onroerende voorheffing en een regeling met betrekking tot de verkoopwaarde van goederen belast met een loopbaanpacht.

outre veiller à ce que le fermage global ne soit pas trop élevé, sinon la conclusion d'un bail de carrière serait impossible.

D'ailleurs, la solution proposée n'est pas fondée sur des données scientifiques ou juridiques, mais elle résulte d'un compromis difficilement réalisé au sein de la Commission compétente de la Chambre, après l'examen de nombreuses propositions en la matière.

Le problème abordé ensuite concerne le seuil de viabilité prévu à l'article 11, 7°.

Un membre est convaincu que cette réglementation est de nature à créer une discrimination entre les grands et les petits propriétaires, dont ces derniers seront plus particulièrement victimes. En outre, elle empêchera certains propriétaires de vendre un bien dont ils auront hérité pour en affecter le produit à d'autres fins. Il est évident que les choses seront plus faciles pour les grands propriétaires.

L'on fait observer à ce propos que ce problème n'est pas propre au bail à ferme, mais qu'il se pose également aux petits propriétaires de maisons d'habitation et d'immeubles commerciaux et qu'il est totalement impossible d'exclure toutes les anomalies.

Enfin, un commissaire insiste à nouveau pour que le Ministre des Finances examine l'ensemble des problèmes, y compris celui des droits de succession. Il faut également se préoccuper du montant du fermage, qui est beaucoup trop bas, si bien que les propriétaires ont tendance à vendre leurs biens à la première occasion favorable. Le problème des bâtiments se pose de manière très aiguë. Aux Pays-Bas, ces problèmes sont, à son avis, résolus de manière satisfaisante.

Un autre membre lui répond qu'une comparaison avec les Pays-Bas n'est pas pertinente, parce que les fermages plus élevés y sont compensés par une réglementation plus stricte protégeant les preneurs.

Dans le même ordre d'idées, le projet prévoit une réglementation similaire, étant donné que la conclusion d'un bail de carrière s'accompagne d'une augmentation sensible du fermage. Il va de soi qu'il existe une anomalie en la matière, le fermage effectif étant supérieur à celui fixé par la loi.

2. Au cours d'une deuxième discussion, abordant les problèmes évoqués précédemment par les membres, le représentant du Ministre des Finances déclare qu'il serait préférable d'attendre que le projet soit adopté pour annoncer des mesures fiscales relatives au bail de carrière.

En effet, plusieurs mesures pourraient être envisagées, notamment le précompte immobilier libératoire et une réglementation relative à la valeur vénale des biens grevés d'un bail de carrière.

Op dit ogenblik lijkt een oplossing in die zin voorbarig.

Een lid waarschuwt voor het gevaar dat zou worden afgeweken van het principe van de globalisatie van de inkomsten.

Wanneer wordt opgemerkt dat een investering in landbouwgoederen op dit ogenblik niet bemoedigend is voor de eigenaars, antwoordt hetzelfde lid dat bepaalde eigenaars nog andere en vaak belangrijke inkomsten hebben, terwijl er anderen zijn die veel beperkter inkomsten genieten, met het gevolg dat een wijziging van het fiscaal regime discriminaties onder de eigenaars in het leven zou roepen. Bovendien moeten ook de investeringen van de zijde van de pachters worden aangemoedigd.

Bij deze gelegenheid worden met betrekking tot de in pacht gegeven onroerende goederen t.a.v. de in eigendom geëxploiteerde onroerende goederen de volgende gegevens verstrekt (1) :

Pour l'instant, une solution dans ce sens semble prématurée.

Un membre met en garde contre le risque d'une dérogation au principe de la globalisation des revenus.

A la remarque selon laquelle un investissement dans des biens ruraux n'est actuellement pas encourageant pour les propriétaires, l'intervenant répond que certains propriétaires ont encore d'autres revenus, souvent importants, alors qu'il y en a d'autres qui bénéficient de revenus beaucoup plus restreints, si bien qu'une modification du régime fiscal engendrerait des discriminations entre les propriétaires. En outre, il faut également encourager les investissements de la part des preneurs.

A cette occasion sont fournies les données suivantes relatives aux biens immobiliers donnés à bail et aux biens immobiliers exploités par leurs propriétaires (1) :

	Eigendom — <i>Propriété</i>		Pacht — <i>Fermage</i>		Andere wijzen — <i>Autres modes</i> (1)		Totaal — <i>Total</i> Ha-A — <i>N.ha</i>
	Ha-A — <i>N.ha</i>	%	Ha-A — <i>N.ha</i>	%	Ha-A — <i>N.ha</i>	%	
Rijk. — <i>Royaume</i>	427 007	30,7	952 322	68,5	10 529	0,8	1 389 858
— Gewesten. — <i>Rég. instit.</i> :							
Wallonië. — <i>Wallonie</i>	231 434	30,0	533 077	69,3	4 899	0,7	769 410
Vlaanderen. — <i>Flandre</i>	195 329	31,5	418 950	67,6	5 629	0,9	619 908
Brussel. — <i>Bruxelles</i>	244	45,0	296	54,6	2	0,4	542
— Provinces. — <i>Provinces</i> :							
Henegouwen. — <i>Hainaut</i>	58 326	26,2	162 928	73,1	1 535	0,7	222 789
Luik. — <i>Liège</i>	58 838	34,7	108 641	64,1	2 043	0,2	169 523
Luxemburg. — <i>Luxembourg</i>	52 668	36,3	91 889	63,3	502	0,4	145 059
Namen. — <i>Namur</i>	45 434	27,3	120 869	72,5	426	0,2	166 729
Brabant. — <i>Brabant</i>	42 136	26,8	114 339	72,6	930	0,6	157 405
Antwerpen. — <i>Anvers</i>	35 557	43,0	46 278	56,0	836	1,0	82 671
West-Vlaanderen. — <i>Fl. Occid.</i>	62 018	29,2	148 145	69,8	2 123	1,0	212 286
Oost-Vlaanderen. — <i>Fl. Orient.</i>	42 147	27,8	108 413	71,5	1 134	0,7	151 694
Limburg. — <i>Limbourg</i>	29 883	36,6	50 821	62,2	999	1,2	81 704
— Landbouwstreken. — <i>Régions agricoles</i> :							
Duinen-Polders. — <i>Dunes-Polders</i>	17 551	26,2	114 431	67,6	1 803	1,1	169 202
Zandstreek. — <i>Sablonneuse</i>	52 968	31,3	54 918	55,3	690	0,7	99 314
Kempen. — <i>Campine</i>	43 706	44,0					
Zand-Leemstreek. — <i>Sablo-limoneuse</i>	74 401	27,7	192 142	71,5	2 273	0,8	268 816
Leemstreek. — <i>Limoneuse</i>	89 400	26,9	241 080	72,6	1 492	0,5	331 972
Weidestreek (Luik). — <i>Herbagère liégeoise</i>	22 677	35,1	40 595	62,8	1 400	0,1	64 672
Weidestreek (Venen). — <i>Herbagère-Fagne (Ht)</i>	5 000	32,2	10 511	67,6	30	0,2	15 541

(1) Bron : J. Sondag : *De pachtwetgeving. — Een evolutieschets.* C.E.P.E.S.S., april-juni 1986, nr. 3.

(1) Source : J. Sondag : *Le bail à ferme. — Son évolution.* C.E.P.E.S.S., avril-juin 1986, n° 3.

	Eigendom — <i>Propriété</i>		Pacht — <i>Fermage</i>		Andere wijzen — <i>Autres modes</i> (1)		Totaal — <i>Total</i> Ha-A — <i>N.ba</i>
	Ha-A — <i>N.ba</i>	%	Ha-A — <i>N.ba</i>	%	Ha-A — <i>N.ba</i>	%	
Henegouwse Kempen. — <i>Campine hennuyère (Ht)</i>	314	23,5	1 021	76,5	—	—	1 335
Hoge Ardennen. — <i>Haute-Ardenne</i>	14 570	48,0	15 583	51,4	179	0,6	30 332
Condroz. — <i>Condroz</i>	36 916	27,3	97 338	72,1	792	0,6	135 046
Famenne. — <i>Famenne</i>	18 840	28,8	46 513	71,1	78	0,1	65 431
Ardennen. — <i>Ardenne</i>	37 800	35,0	69 136	63,9	1 184	1,1	108 120
Jurastreek. — <i>Jurassique</i>	12 864	39,3	19 738	60,3	111	0,4	32 712

(1) Doorgaans als werknemers in maatschappijen of instellingen (bijvoorbeeld schoolinrichtingen).

Bron : N.I.S. — Landbouwstatistiek — 1986 (Nrs. 1, 2, 3).

(1) Généralement en qualité de salariés dans des sociétés ou institutions (par exemple établissements scolaires).

Source : I.N.S. — Statistiques agricoles — 1986 (N^{os} 1, 2, 3).

B. Beperking van de pachtprizen

In een van de daaropvolgende vergaderingen van de Werkgroep, herinnert de Staatssecretaris voor Landbouw eraan dat bepaalde suggesties die uit de hoorzitting (zie bijlagen) naar voor zijn gekomen, verwerkt zijn in een aantal amendementen.

Hij herinnert er bovendien aan dat hij op het einde van de debatten in de Kamer een verklaring heeft afgelegd waarin hij onderstreepte dat sedert lang de noodzaak bestond om tot een aanpassing van de wetgeving op de pachtprizen over te gaan en zulks binnen het kader zelf van de huidige wet.

Hieruit vloeit voort dat vijf punten worden weerhouden die zullen worden omgezet in amendementen.

1. De pachtprizencommissies kunnen beslissen in functie van de landbouwgebieden en niet meer noodzakelijk in functie van de provincies.

2. De aanpassing van de pachtprizen gebeurt per periode van drie jaar (in plaats van vijf jaar).

3. Tussentijds kan er zo nodig een jaarlijkse indexering zijn op basis van de landbouwprijzen (de indexering geldt zowel voor gebouwde als voor ongebouwde goederen).

4. De verpachter kan de verhoging aanvragen d.m.v. een aangetekende brief i.p.v. een verzoekschrift voor de vrede-rechter.

5. De pachtovereenkomsten van lange duur (minstens 18 jaar) laten een verhoging van de wettelijke pacht prijs toe tot een maximum van 50 pct. per jaar voor de gronden en 25 pct. per jaar voor de gebouwen.

Er zijn uiteindelijk drie componenten waarmee zal worden gewerkt : de technische verbeteringen, die artikelsgewijs zullen worden ingediend, de aanpassing van de pacht prijs en tenslotte de verschillende punten die de fiscale aspecten betreffen.

B. Limitation des fermages

Au cours d'une des réunions suivantes du Groupe de travail, le Secrétaire d'Etat à l'Agriculture rappelle que certaines suggestions qui avaient été avancées lors de l'audition (voir les annexes) ont été traduites en un certain nombre d'amendements.

Il rappelle, en outre, qu'à la fin des débats à la Chambre, il a fait une déclaration dans laquelle il soulignait qu'il était nécessaire depuis longtemps de procéder à une adaptation de la législation sur les fermages, et ce dans le cadre de la loi actuelle.

En conséquence, cinq points sont retenus qui feront l'objet d'amendements.

1. Les commissions de fermage peuvent décider en fonction des régions agricoles, et plus nécessairement en fonction des provinces.

2. L'adaptation des fermages se fait par période de trois ans (et non plus de cinq).

3. Dans l'intervalle, on peut procéder, s'il y a lieu, à une indexation annuelle sur la base des prix agricoles (l'indexation s'applique tant aux biens bâtis qu'aux biens non bâtis).

4. Le bailleur peut demander l'augmentation par lettre recommandée au lieu d'une requête devant le juge de paix.

5. Les baux de longue durée (au moins 18 ans) permettent une augmentation maximale du fermage légal de 50 p.c. par an pour les terrains et de 25 p.c. par an pour les bâtiments.

En fin de compte, l'intervention du législateur s'articulera sur trois composantes : les améliorations techniques, qui seront introduites article par article, l'adaptation des fermages et, enfin, les différents points relatifs aux aspects fiscaux.

Een lid vraagt of er een akkoord is over een verhoging van de pacht prijs met 10 pct. van bij het begin, zoals is voorgesteld door sommige beroepsorganisaties.

De Staatssecretaris merkt op dat de Nationale Raad voor de Landbouw hierover een studie gemaakt heeft waarbij wordt gepoogd een synthese te maken van de vooropgestelde ideeën; het zijn deze ideeën die naar voren werden gebracht bij de hoorzitting. De vraag omtrent de huidige basis van de pacht prijs werd niet in teksten opgenomen.

Hetzelfde lid herinnert eraan dat de huidige pacht prijs de eigenaars niet in staat stelt herstellingen aan gebouwen aan te brengen of deze te moderniseren.

De Staatssecretaris stelt voor dat men hierover zou discussiëren. Indien men bepaalde aspecten opnieuw wenst te definiëren, komt het er toch op aan dat er naar een evenwicht wordt gezocht.

C. Financiële aspecten

Tenslotte komt de Werkgroep samen voor de tweede maal in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Minister van Financiën.

In verband met de loopbaanpacht en de pacht van lange duur, stellen zich drie problemen op fiscaal vlak.

Vooreerst de immunisatie van de gebouwde en de ongebouwde onroerende goederen, vervolgens het probleem van de successierechten en tenslotte de taxering van de grondeigendom die in pacht is gegeven.

Wat dit laatste betreft, herinnert de vertegenwoordiger van de Minister van Financiën aan de circulaire van 24 mei 1985, die voorziet in een taxatie gegrond op het kadastraal inkomen en niet meer op de reële pacht prijs.

Op een parlementaire vraag heeft de Minister van Financiën geantwoord dat de inhoud van de circulaire behouden blijft voor de aanslagjaren 1986 en 1987, dus voor de inkomsten van 1985 en 1986.

Ter verduidelijking heeft de verslaggever besloten de circulaire van 24 mei 1985 hierna integraal weer te geven :

Deze circulaire luidt als volgt :

« Onroerende inkomsten.

— Onroerende goederen die door de huurder tot bedrijfsdoeleinden worden gebruikt.

Wijziging, met ingang van het aanslagjaar 1986, van het aanslagstelsel van de inkomsten uit in huur gegeven landbouwgronden die door de huurder voor de uitoefening van zijn beroepswerkzaamheid worden gebruikt.

Aan alle ambtenaren en beambten van de niveau's 1, 2 en 3.

Un membre demande s'il existe un accord sur une augmentation immédiate de 10 p.c. des fermages, comme l'ont proposée certaines organisations professionnelles.

Le Secrétaire d'Etat fait remarquer que le Conseil national de l'agriculture y a consacré une étude qui tente de faire une synthèse des idées avancées; ce sont ces idées qui ont été émises lors de l'audition. La question relative à la base actuelle du fermage n'a pas été inscrite dans des textes.

Le même intervenant rappelle que les fermages actuels ne permettent pas aux propriétaires d'effectuer des réparations à des bâtiments ou de les moderniser.

Le Secrétaire d'Etat propose d'en discuter. Si l'on désire redéfinir certains aspects, il importe de rechercher un équilibre.

C. Aspects financiers

Enfin, le Groupe de travail se réunit pour la deuxième fois en présence d'un représentant du Ministre des Finances.

En ce qui concerne le bail de carrière et le bail de longue durée, trois problèmes se posent sur le plan fiscal.

En premier lieu, l'immunisation des biens immeubles bâtis ou non, deuxièmement, le problème des droits de succession et, enfin, la taxation de biens ruraux donnés à bail.

En ce qui concerne ce dernier point, le représentant du Ministre des Finances rappelle la circulaire du 24 mai 1985 qui prévoit une taxation fondée sur le revenu cadastral et non plus sur le fermage réel.

Le Ministre des Finances a répondu à une question parlementaire que la circulaire reste valable pour les exercices d'imposition 1986 et 1987, c'est-à-dire pour les revenus de 1985 et 1986.

Pour plus de précisions, le rapporteur a pensé à reproduire intégralement ci-après la circulaire du 24 mai 1985 :

Cette circulaire est rédigée comme suit :

« Revenus immobiliers.

— Immeubles affectés à des fins professionnelles par le locataire.

Modification, à partir de l'exercice d'imposition 1986, du régime d'imposition des revenus des terrains agricoles donnés en location et affectés par le locataire à l'exercice de son activité professionnelle.

A tous les fonctionnaires et agents des niveaux 1, 2 et 3.

1. Er werd beslist dat, met ingang van het aanslagjaar 1986 niet meer zal worden belast, het gedeelte van het netto-bedrag van de huurprijs en van de huurlasten dat het K.I. overtreft van in huur gegeven landbouwgronden (gewone en speciale teelten) die door de huurder voor de uitoefening van zijn beroepswerkzaamheid worden gebruikt.

Voor deze gronden zal voor de vaststelling van het in hoofde van de eigenaar, enz., belastbare onroerende inkomen, dus alleen het K.I. in aanmerking moeten worden genomen.

2. Het nummer 7/11, litt. e, Com. I.B., zal eerlang worden aangepast in de zin van wat voorafgaat. »

Een lid maakt bezwaren tegen deze werkwijze.

Bij circulaire heeft de administratie vroeger haar standpunt gewijzigd en is ze, zonder dat zodanig ontwerp of voorstel erin voorzag, op de taxatie van het werkelijk inkomen uit de pacht van landbouwgronden overgeschakeld.

Door de circulaire van 24 mei 1985 wordt naar de vroegere regeling teruggekeerd.

Indien die niet behouden blijft zal het lid onmiddellijk een voorstel van wet in die zin indienen.

De vertegenwoordiger van de Minister van Financiën verklaart dat het niet de bedoeling is van de Minister van Financiën de circulaire van 24 mei 1985 ongedaan te maken na twee jaar. Doch men moet er zich ook van bewust zijn dat, zo men vrede heeft genomen met een regeling bij circulaire, men meteen minder zekerheid geniet.

Wat de loopbaanpacht betreft, wordt een amendement ingediend tot invoeging van een artikel 35bis luidende :

« Er wordt een nieuw artikel 35bis ingevoegd, luidende :

« In hoofdstuk II, afdeling II, onderafdeling II, van het Wetboek van de inkomstenbelasting wordt een artikel 8bis ingevoegd, waarvan de tekst luidt als volgt :

« Artikel 8bis. In afwijking van artikel 7, § 1, 2°, b, is vrijgesteld het netto inkomen van de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een loopbaanpacht, zoals bepaald in artikel 8, § 2, van artikel 1 van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen. »

Dit amendement moet de loopbaanpacht begunstigen.

Wat de invloed betreft van de loopbaanpacht op de raming die gebeurt inzake successierechten, heeft de Minister zijn standpunt ter zake schriftelijk bepaald.

1. Il a été décidé qu'à partir de l'exercice d'imposition 1986, ne sera plus imposée la partie du montant net du loyer et des charges locatives qui dépasse le R.C. des terrains agricoles (cultures ordinaires et spéciales) donnés en location et affectés par le locataire à l'exercice de son activité professionnelle.

Pour ces terrains, seul le R.C. sera donc pris en considération pour la détermination du revenu immobilier imposable dans le chef du propriétaire, etc.

2. Le numéro 7/11, litt. e, Com. I.R., sera prochainement adapté compte tenu de ce qui précède. »

Un membre critique cette manière de faire.

Par circulaire, l'administration avait modifié son point de vue et, alors qu'aucun projet ou proposition ne prévoyait rien de tel, elle a décidé de passer à la taxation du revenu réel provenant du fermage des terres agricoles.

La circulaire du 24 mai 1985 a rétabli le régime antérieur.

Au cas où celui-ci ne serait pas maintenu, l'intervenant déposerait immédiatement une proposition de loi dans ce sens.

Le représentant du Ministre des Finances déclare que ce dernier n'a pas l'intention de retirer après deux ans la circulaire du 24 mai 1985. Mais il faut aussi bien se rendre compte que si l'on s'est contenté d'un régime prévu par circulaire, l'on bénéficie également d'une sécurité moindre.

En ce qui concerne le bail de carrière, il est proposé par voie d'amendement d'insérer un article 35bis libellé comme suit :

« Un nouvel article 35bis est inséré comme suit :

« Au chapitre II, section II, sous-section II, du Code des impôts sur les revenus, il est inséré un article 8bis, rédigé comme suit :

« Article 8bis. Par dérogation à l'article 7, § 1^{er}, 2°, b, est immunisé le revenu net des biens immeubles qui ont fait l'objet d'un bail de carrière tel que défini à l'article 8, § 2, de l'article 1^{er} de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux. »

Cet amendement devrait favoriser le bail de carrière.

Quant aux répercussions du bail de carrière sur l'évaluation qui a lieu en matière de droits de succession, le Ministre a défini son point de vue en la matière par écrit.

Hieromtrent wordt namens de Minister de volgende nota medegedeeld :

« Mijn département heeft een grondig onderzoek gewijd aan de mogelijke gevolgen — inzake successierechten en onteigening ten algemenen nutte — van de vaststelling van een waardeverminderingcoëfficiënt voor de berekening van de verkoopwaarde van een in pacht gegeven stuk grond.

Hierbij deel ik u de resultaten van dit onderzoek mee.

a) Onteigeningen ten algemenen nutte

1. Volgens artikel 11 van de Grondwet, moet de schade-loosstelling bij onteigening billijk zijn, dat wil zeggen dat ze volledig moet zijn zonder dat ze voor de onteigende een verrijking mag betekenen.

Daaruit volgt dat de schadeloosstelling voor de onteigening zo billijk en zo objectief mogelijk moet worden vastgesteld, rekening houdend met de precieze omvang van het verlies dat door de onteigende werd geleden. Concreet doet men geval per geval een grondig onderzoek naar alle elementen die een weerslag hebben op de verkoopwaarde van het onteigende goed. Die elementen zijn talrijk.

Wat betreft de landbouwgronden gaat het met name enerzijds om de aard, de vruchtbaarheid, de samenstelling, het reliëf, de ligging op de windstreken van het onteigende perceel, de nabijheid van de toegangswegen en de bedrijfsgebouwen en anderzijds ook om de bestemming van dat perceel op de plannen van aanleg.

Het bestaan van een pacht is dus slechts een van de elementen die bij de waardebepalings een rol spelen.

Bovendien is de invloed van een pacht op de verkoopwaarde van de gronden niet overal dezelfde.

Die verkoopwaarde hangt af van de tijd die nog overblijft vóór het verstrijken van de pacht. Die kan men schatten op basis van de leeftijd van de pachter en eventueel op basis van de mogelijkheid tot overname van de pacht die de wet biedt aan de familie van de pachter. De invloed van de pacht zal dus groot zijn indien de pachter jong is. Is hij op leeftijd en is geen van zijn erfgenamen of mogelijke rechtverkrijgenden van plan het landbouwbedrijf over te nemen, dan zal de weerslag miniem zijn.

Het goede of slechte onderhoud van de gronden en de wijze van bebouwen door de pachter moeten eveneens in aanmerking worden genomen om de weerslag van de pacht te bepalen. In principe hebben deze elementen een objectieve invloed op de verkoopwaarde van de verpachte goederen. Om redenen van billijkheid stellen de aankoopcomités zo nodig een compensatieregeling op tussen de schadeloosstelling voor de eigenaar en die voor de pachter. Indien de pachter bijvoorbeeld weideland tot bouwland heeft omgevormd,

Il a communiqué à ce propos la note suivante :

« Mon département a examiné attentivement la possibilité des répercussions possibles en matière de droits de succession et en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique de l'établissement de coefficients de dépréciation pour le calcul de la valeur vénale d'une terre grevée d'un bail à ferme.

J'ai l'honneur de vous faire connaître les résultats de cet examen.

a) Expropriation pour cause d'utilité publique

1. Selon l'article 11 de la Constitution, l'indemnité d'expropriation doit être juste, c'est-à-dire qu'elle doit être complète sans pouvoir toutefois procurer un enrichissement à l'exproprié.

Il en résulte que l'indemnité d'expropriation doit être fixée le plus équitablement et le plus objectivement possible, en tenant compte de la perte exactement subie par l'exproprié. Concrètement, il est procédé, cas par cas, à un examen attentif de tous les éléments ayant une incidence sur la valeur vénale du bien exproprié. Ces éléments sont nombreux.

En ce qui concerne les terres agricoles, il s'agit notamment, d'une part, de la nature, de la fertilité, de la configuration, du relief, de l'exposition de la parcelle emprise, de la proximité des chemins d'accès et des bâtiments d'exploitation et, dans un autre ordre d'idées, de la destination attribuée à ladite parcelle par les plans d'aménagement.

L'existence d'un bail à ferme n'est donc qu'un élément d'appréciation parmi d'autres.

En outre, l'incidence d'un tel bail sur la valeur vénale des terres n'est pas uniforme.

Elle est principalement fonction du laps de temps qui reste à courir jusqu'à l'expiration du bail, que l'on peut supputer en ayant égard notamment à l'âge du preneur et, éventuellement, aux possibilités de reprise du bail offertes par la loi à la famille de celui-ci. Par exemple, l'incidence du bail sera importante si le preneur est jeune. Par contre, elle sera minime si le preneur est âgé et qu'aucun de ses héritiers ou ayants droit virtuels n'est susceptible de reprendre l'exploitation agricole.

Le bon ou mauvais entretien des terres et le mode de culture adopté par le preneur doivent également être pris en considération pour déterminer l'incidence du bail. En principe, ces éléments influencent objectivement la valeur vénale des terres affermées. Toutefois, par souci d'équité, les comités d'acquisition établissent au besoin une compensation entre l'indemnité revenant au propriétaire et celle qui est due au preneur. Si, par exemple, le preneur a transformé une pâture en terre de labour, il sera payé au propriétaire la valeur de

zal aan de eigenaar de waarde van het weideland worden betaald, maar de schadeloosstelling voor de pachter zal worden verminderd met het waardeverlies dat hij aldus heeft veroorzaakt.

Rekening houdend met het bovenstaande lijkt het opstellen van richtlijnen of maatstaven die per definitie de meerderheid van de gevallen beogen, moeilijk verenigbaar met het grondwettelijk voorschrift van de billijke en geval per geval te bepalen schadeloosstelling voor elke onteigende.

2. De aankoopcomités bepalen niet de waarde van een in pacht gegeven grond op basis van de waarde van vrije gronden. Ze gaan uit van een vergelijking met andere verpachte gronden, die de meerderheid uitmaken.

Daartoe berekenen de comités eerst een gemiddelde van de bij recente verkopen in de omgeving verkregen prijzen voor de verpachte gronden die vergelijkbaar zijn, met de onteigende gronden (zelfde aard, zelfde toestand enz.). Dat resultaat wordt dan aangepast teneinde rekening te houden met de bijzonderheden van de onteigende gronden. Er wordt met name rekening gehouden met de tijd die nog overblijft vóór het verstrijken van de pacht, zo die tijd ongewoon lang of ongewoon kort is.

De wijze waarop de comités de waarde van de verpachte grond berekenen, sluit dus uit dat waardeverminderingcoëfficiënten — die gelden voor de waarde van de vrije gronden — worden toegepast en houdt in de meerderheid van de gevallen vrijwel automatisch rekening met de invloed van de pacht waarmee het onteigende goed belast is.

3. Wegens de klaarblijkelijke correlatie die bestaat tussen de verkoopwaarde van een goed en de rentabiliteit ervan, zouden de waardeverminderingcoëfficiënten, net als de door de wet toegestane maximale pacht prijzen, moeten verschillen naar gelang van de landbouwstreken van ons land en om de vijf jaar moeten worden herzien.

4. Indien maatstaven werden vastgesteld, zouden de onteigenden die alleen dan aanvaarden wanneer zij voor hen gunstig zouden uitvallen. In het tegenovergestelde geval zouden zij die afwijzen: de administratie zou gedwongen worden zich daarbij neer te leggen tenzij zij een rechtsvordering wil instellen. In elk geval dreigt de Staat verliezende partij te worden.

5. De onteigenden hebben er belang bij dat de waardeverminderingcoëfficiënt zo laag mogelijk wordt bepaald. Dat gaat dus regelrecht in tegen het belang van degenen die successierechten verschuldigd zijn en uiteraard die coëfficiënt zo hoog mogelijk bepaald willen zien.

Daarom zal men dezelfde coëfficiënt moeilijk kunnen doen aanvaarden door beide partijen. Gesteld dat men daarin toch slaagt, dan bestaat er een gerede kans dat de betwisting verlegd wordt naar de verkoopwaarde van de vrije grond.

b) Successie- en registratierechten

De hierboven aangevoerde argumenten in verband met de onteigening ten algemenen nutte waaruit blijkt dat het

pâtûre mais l'indemnité due au preneur sera diminuée de la moins-value qu'il a ainsi occasionnée.

Compte tenu de ce qui précède, l'établissement de directives ou de normes d'évaluation qui, par définition, vise la généralité des cas, paraît difficilement conciliable avec le prescrit constitutionnel de la juste indemnité revenant à chaque exproprié et devant être fixée cas par cas.

2. Les comités d'acquisition ne déterminent pas la valeur d'une terre affermée à partir de celle d'une terre libre. Ils procèdent par comparaison avec des terres affermées, qui constituent la majorité.

Pour ce faire, les comités établissent tout d'abord une moyenne de prix obtenus lors des ventes récentes dans le voisinage de terres affermées présentant le plus de similitude possible avec la terre expropriée (même nature, même situation, etc.). Ce résultat est ensuite pondéré pour tenir compte des particularités de la terre expropriée. Il est notamment tenu compte à ce moment du laps de temps qui restait à courir avant l'expiration du bail, si celui-ci est anormalement long ou anormalement court.

Le procédé d'estimation adopté par les comités pour le calcul de la valeur d'une terre affermée exclut donc le recours à des coefficients de dépréciation — qui s'appliquent à une valeur de terre libre — et tient compte, pour ainsi dire automatiquement dans la majorité des cas, de l'incidence du bail à ferme dont est grevée la terre expropriée.

3. En raison de l'évidente corrélation existant entre la valeur vénale d'un bien et sa rentabilité, les coefficients de dépréciation devraient, comme les fermages maxima autorisés par la loi, varier selon les régions agricoles du pays et être revus tous les cinq ans.

4. Si des normes étaient arrêtées, elles seraient acceptées par les expropriés si elles leur sont favorables; dans le cas contraire, elles seraient écartées: l'administration n'aura plus qu'à s'incliner à moins d'intenter une action judiciaire. Dans tous les cas, l'Etat risque d'être perdant.

5. L'intérêt de l'exproprié, qui est de voir le coefficient de dépréciation fixé au chiffre le plus bas possible est tout à fait opposé à celui du redevable de droits de succession, qui désire évidemment que ledit coefficient soit le plus élevé possible.

Partant, il sera difficile de faire admettre le même coefficient par l'un et par l'autre. A supposer qu'on puisse y parvenir, la discussion risque d'être reportée sur la valeur vénale de la terre libre.

b) Droits de succession et d'enregistrement

Les arguments développés ci-avant en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique pour justifier l'inop-

niet aangewezen en zelfs onmogelijk is waardevermindering-coëfficiënten te bepalen volgens de pachtijd, gelden evenzeer voor de successie- en registratie rechten.

Verder zou een richtlijn waarin die coëfficiënten worden vastgesteld en die de overheid alleen voor fiscale zaken zou uitvaardigen, stevast leiden tot een ontwrichting van de Dienst Domeinen. Die richtlijn zou ongetwijfeld bindend zijn voor de ontvangers van de Registratie, maar niet voor de deskundigen die belast zijn met voorafgaande expertises of controle-expertises. In plaats van de taak van de ambtenaren van mijn departement te vergemakkelijken en de toestand van de belastingsplichtigen te verbeteren, zou die richtlijn tot moeilijkheden leiden en een billijke inning van de belasting in de weg staan.

Zodra de wet tot wijziging van de pachtwetgeving is bekendgemaakt, zal mijn departement de betrokken ambtenaren eraan herinneren dat bij het bepalen van de verkoopwaarde van de goederen, er ook rekening mee gehouden dient te worden met het bestaan van nadelige pachten, dat het resterende deel van de pachtijd ongetwijfeld een waardevermindering van die goederen kan meebrengen en dat zowel de aankoopcomités als de ontvangers van de Registratie hun vergelijkingspunten moeten afwegen aan de hand van de specifieke kenmerken van de goederen die geschat moeten worden (resterend deel van de pachtijd, bedrag van het pachtgeld in verhouding met de verkoopwaarde, enz.). »

Meerdere leden vragen bijzondere aandacht voor de pacht van lange duur van welk type dan ook, die inderdaad nadelig kan zijn voor de eigenaar, in geval van overlijden in de loop van de pacht.

Het is onvermijdelijk dat voor de waardebepaling van het goed bij het openvallen van de nalatenschap rekening moet worden gehouden met de loopbaanpacht, met de pacht van 27 jaar en zelfs met de pacht van 18 jaar.

De wijzigingen die het ontwerp in de wet aanbrengt, betreffen juist de pacht van 27 jaar en de pacht van lange duur.

Het is duidelijk dat dergelijke pachten een gevoelige waardevermindering tot gevolg hebben gelet op de onbeschikbaarheid van het goed gedurende geruime tijd.

Het is uiteraard vrij moeilijk verschillende barema's op te stellen of in gradaties te voorzien voor de diverse gevallen die zich kunnen voordoen, maar dan is het des te belangrijker dat duidelijk wordt gesteld dat de fiscale administratie in haar appreciatie rekening houdt met het bestaan van een pacht van lange duur en de repercussie hiervan op de waarde van het onroerend goed.

Het in de nota aangewende begrip van « nadelige pacht » beantwoordt niet aan de vereisten van duidelijkheid. Het ware beter uit te gaan van de benadeling die voortspuit uit de duur van de pacht die nog overblijft; het gaat om het niet-beschikbaar zijn van het goed dat afhangt van de nog te lopen pachtijd; een pacht die alleen nog een paar

portunité, voire même l'impossibilité, d'établir des coefficients de dépréciation en fonction de la durée d'un bail à ferme, valent incontestablement en matière de droits de succession et d'enregistrement.

D'autre part, une directive établissant des coefficients de dépréciation et publiée par l'administration en matière fiscale uniquement ne manquerait pas de perturber le fonctionnement du service des domaines. Cette directive lierait incontestablement les receveurs de l'enregistrement et non les experts chargés des expertises préalables ou des expertises de contrôle. Loin de simplifier la tâche des fonctionnaires de mon administration et d'améliorer la situation des contribuables, elle serait une source de difficultés et constituerait une entrave à la perception équitable des impôts.

Mon département profitera dès lors de la publication de la loi relative à la modification de la législation sur le bail à ferme pour rappeler aux fonctionnaires concernés que lors de l'établissement de la valeur vénale des biens, il y a lieu de tenir compte de l'existence d'un bail désavantageux, que la durée restant à courir d'un bail peut incontestablement entraîner une dépréciation de la valeur des biens, et que tant les comités d'acquisition que les receveurs de l'enregistrement se doivent de pondérer leurs points de comparaison en tenant compte des particularités des biens devant faire l'objet de l'évaluation (durée restant à courir du bail, importance du fermage par rapport à la valeur vénale, etc.). »

Plusieurs membres attirent en particulier l'attention sur le bail de longue durée, quelle que soit sa nature; en effet, il peut être désavantageux pour le propriétaire en cas de décès pendant la durée du bail.

Pour déterminer la valeur du bien lors de l'ouverture de la succession, on doit inévitablement tenir compte du bail de carrière, du bail de 27 ans et même du bail de 18 ans.

Les modifications que le projet apporte à la loi concernent précisément le bail de 27 ans et le bail de longue durée.

Il est clair que ces baux entraînent une dépréciation sensible eu égard à l'indisponibilité du bien pendant une période prolongée.

Comme il est évidemment assez difficile d'établir des barèmes différents ou de prévoir une gradation pour les divers cas pouvant se présenter, il est d'autant plus important de préciser clairement que, dans son estimation, l'administration fiscale tiendra compte de l'existence d'un bail de longue durée et de sa répercussion sur la valeur du bien immobilier.

La notion de « bail désavantageux » utilisée dans la note ne satisfait pas aux exigences de clarté. Il serait préférable de partir du désavantage résultant de la durée du bail; il s'agit de l'indisponibilité du bien qui dépend de la durée du bail encore à courir; un bail qui n'a plus que quelques années à courir n'aura évidemment que peu d'influence sur

jaar duurt, zal uiteraard weinig invloed hebben op de waarde van het goed. Wanneer eenmaal geopteerd wordt voor het criterium van de nog te lopen pachtijd, is het niet meer nodig een onderscheid te maken tussen de diverse types van pacht van lange duur.

De vertegenwoordiger van de Minister van Financiën herinnert eraan dat de circulaire betrekking heeft op alle pachten. De regeling voor de successierechten heeft betrekking op de pachten van lange duur en de loopbaanpacht. De bevrijdende voorheffing geldt enkel voor de loopbaanpachten.

Het is evident dat het nadeel van een pacht van lange duur vermindert in verhouding tot het nog te lopen aantal jaren pachtijd na het overlijden zodat hiermee uiteraard rekening moet worden gehouden. De regel zal dus moeten gelden voor elke soort pacht.

Een lid kan zich bij dit standpunt aansluiten maar deze interpretatie moet dan ook duidelijk worden vastgelegd. De formule moet gelden zowel voor een pacht van negen jaar als voor een pacht van lange duur en een loopbaanpacht.

Een ander lid herinnert eraan dat aan deze oplossing ook een nadeel verbonden is, nl. ingeval er onteigening is, vermits de waarde eveneens zal afhangen van de nog te lopen duur gelet op de waardeverminderingcoëfficiënt.

Met betrekking tot de successierechten dient er een circulaire te worden uitgevaardigd waarbij de administratie wordt uitgenodigd rekening te houden met de benadeling die voortvloeit uit de duur van de pacht, welke ook de aard van die pacht is : een loopbaanpacht, een pacht van lange duur, of een pacht van negen jaar.

De Voorzitter besluit dat binnen de Werkgroep de formele wil aanwezig is om de regeling inzake taxatie die thans bestaat voor de verpachte goederen te zien consolideren, niet van dienstjaar tot diensjaar maar op een blijvende wijze. Er moet inderdaad rekening worden gehouden met de verrichte investeringen op lange termijn met het oog op de produktie van goederen. Dit type van investeringen moet overeenstemmen met die welke op andere vlakken bestaan.

III. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1

Dit artikel werd door de Kamer van Volksvertegenwoordigers in belangrijke mate gewijzigd.

Het bepaalde in 1° is de overname van artikel 1 van de huidige wet met dien verstande dat de woorden « uitdrukkelijk of stilzwijgend » werden weggelaten.

Gevraagd naar de reden die tot de weglating aanleiding heeft gegeven, herinnert de vertegenwoordiger van de Staatssecretaris eraan dat daardoor niets wordt gewijzigd aan de betekenis van de tekst. Deze woorden zijn immers overbodig;

la valeur du bien. Une fois que l'on a opté pour le critère de la durée du bail restant à courir, il n'est plus nécessaire de faire une distinction entre les divers types de bail de longue durée.

Le représentant du Ministre des Finances rappelle que la circulaire concerne tous les baux. Le régime des droits de succession a trait aux baux de longue durée et au bail de carrière. Le précompte libératoire ne vaut que pour les baux de carrière.

Il est évident que le désavantage d'un bail de longue durée diminue en fonction du nombre d'années restant à courir après le décès et qu'il faut nécessairement en tenir compte. La règle devra donc s'appliquer à tous les types de baux.

Un membre déclare pouvoir se rallier à ce point de vue, mais cette interprétation doit alors être clairement actée. La formule doit s'appliquer aussi bien à un bail de 9 ans qu'à un bail de longue durée et à un bail de carrière.

Un autre membre rappelle que cette solution présente également un inconvénient en cas d'expropriation, puisque la valeur dépendra également de la durée restant à courir compte tenu du coefficient de dépréciation.

En ce qui concerne les droits de succession, il faudrait élaborer une circulaire invitant l'administration à tenir compte du désavantage résultant de la durée du bail, quelle que soit la nature de celui-ci : bail de carrière, bail de longue durée ou bail de neuf ans.

Le Président du Groupe de travail constate pour conclure, qu'au sein de celui-ci, la volonté formelle existe de voir consolider le régime actuel de taxation des biens affermés, et ce non pas d'exercice en exercice, mais d'une manière permanente. Il y a lieu en effet de tenir compte des investissements réalisés à long terme en vue de la production de biens. Ce type d'investissements doit correspondre à ceux qui existent dans d'autres domaines.

III. DISCUSSION DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cet article a été fondamentalement modifié par la Chambre des Représentants.

La disposition du 1° reprend l'article 1^{er} de la loi actuelle, mais en omettant les mots « de manière expresse ou tacite ».

Interrogé sur la raison qui a entraîné cette suppression, le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que cela ne change rien à la signification du texte. En effet, ces mots sont superflus. Dès l'instant où les règles de droit commun

zodra de gemeenrechtelijke regels zijn nageleefd, kan een overeenkomst inderdaad zowel op stilzwijgende als op schriftelijke wijze ontstaan. De pachtovereenkomst moet als een volwaardige overeenkomst worden beschouwd, zodat de algemene regel in deze materie geldt.

Een lid stelt voor in het 1° van artikel 1 het woord « hoofdzakelijk » weg te laten. Dit begrip is vrij vaag en kan trouwens moeilijk nader worden gepreciseerd; de weglating ervan zou de essentie van de pachtovereenkomst verduidelijken, nl. dat in een pachtovereenkomst de onroerende goederen worden aangewend in een landbouwbedrijf.

Er wordt evenwel sterk aangedrongen op het behoud van het begrip « hoofdzakelijk ». Aldus geformuleerd, stemt de tekst overeen met de interpretatie van de rechtspraak en inzonderheid met die van het Hof van Cassatie, hetgeen dan meteen de rechtszekerheid versterkt.

Ingevolge deze uitleg wordt het voorstel om het woord « hoofdzakelijk » weg te laten, ingetrokken.

Vervolgens stelt hetzelfde lid voor in het eerste lid van 1° de woorden « met uitsluiting van de bosbouw » weg te laten. Deze toevoeging is immers overbodig vermits uit de omschrijving van wat onder pachtovereenkomst moet worden verstaan, onbetwistbaar voortvloeit dat bosbouw nooit als pacht kan worden beschouwd.

Meerdere leden zijn evenwel van oordeel dat het verkieslijker is deze woorden te behouden. De uitdrukkelijke vermelding van de uitsluiting van de bosbouw is ingegeven door misbruiken die zich in de praktijk hebben voorgedaan; onder voorwendsel van terugneming wegens zogenaamd eigen gebruik werd in het verleden opzegging gegeven, doch toen de gronden eenmaal vrij waren, werden ze beplant met bomen.

Bovendien wordt door deze woorden duidelijk gesteld dat de bosbouw, in de strikte betekenis, wordt uitgesloten; deze kan trouwens op haar beurt nog verschillen naar gelang van de streken, vermits niet alle soorten aanplantingen als dusdanig kunnen worden beschouwd. Het behoud van de uitdrukkelijke uitsluiting van de bosbouw is eveneens nuttig omdat aldus het begrip pacht nauwkeuriger wordt omschreven. De weglating zou aanleiding kunnen geven tot een interpretatie die de wetgever niet heeft gewild.

Ook dit voorstel wordt ingetrokken.

Een lid stelt vervolgens voor *in fine* van 1° de woorden toe te voegen « om niet afgestane goederen vallen niet onder deze wet ».

Op het platteland is het dikwijls het gebruik dat aan iemand die voor een ander werkt, terzelfder tijd het genot om niet van gronden wordt afgestaan. Het komt ook veel voor dat de betrokkene de gronden na zijn pensionering als een blij van vriendschap mag behouden.

Het ware volkomen abnormaal dat dergelijke goederen, die het symbool zijn van de goede verstandhouding tussen twee families, tengevolge van een nieuwe wet moeten teruggegeven worden.

sont respectées, un contrat peut effectivement naître de manière tacite ou par écrit. Le bail à ferme doit également être considéré comme un contrat au sens plein du terme, de telle sorte que la règle générale s'applique en cette matière.

Un membre propose de supprimer le mot « principalement » au 1° de l'article 1^{er}. Cette notion est plutôt vague et d'ailleurs difficile à préciser; sa suppression rendrait plus claire l'essence du bail à ferme, à savoir qu'en l'espèce, les biens immeubles sont affectés à une exploitation agricole.

Le maintien du terme « principalement » est toutefois préconisé avec insistance. Ainsi formulé, le texte correspond à l'interprétation de la jurisprudence et, en particulier, à celle de la Cour de cassation, ce qui renforce la sécurité juridique.

A la suite de cette explication, la proposition de supprimer le mot « principalement » est retirée.

Le même intervenant propose ensuite de supprimer, au 1° du premier alinéa, les mots « à l'exclusion de la sylviculture ». Cet ajout est superflu puisqu'il résulte incontestablement de la définition de ce qu'il y a lieu d'entendre par bail à ferme, que la sylviculture ne pourra jamais entrer en ligne de compte.

Plusieurs membres estiment cependant qu'il est préférable de maintenir ces mots. L'exclusion de la sylviculture a été mentionnée expressément en raison d'abus qui se sont produits dans la pratique; congé a été donné dans le passé sous le prétexte de reprise en vue d'une exploitation personnelle, mais une fois les terrains libérés, on y a planté des arbres.

En outre, ces mots indiquent avec précision que la sylviculture au sens strict du terme est exclue; elle peut d'ailleurs varier en fonction des régions, puisque tous les types de plantations ne peuvent être considérés comme tels. Le maintien de l'exclusion expresse de la sylviculture est également utile parce qu'il permet de cerner plus étroitement la notion de bail à ferme. La suppression de ces mots pourrait donner lieu à une interprétation que le législateur n'a pas voulue.

Cette proposition est retirée elle aussi.

Un membre propose ensuite de compléter le 1° par les mots « ne tombent pas sous la présente législation les biens cédés à titre gratuit ».

Dans les campagnes, il est souvent d'usage de céder à une personne travaillant pour autrui la jouissance de terrains à titre gratuit. Il est également fréquent que cette personne les conserve à titre amical après sa pension.

Il serait tout à fait anormal que la promulgation d'une nouvelle législation entraîne le retrait de ces biens, symbole de la bonne entente entre deux familles.

Hierbij wordt opgemerkt dat deze toevoeging overbodig is; een pachtovereenkomst is immers per definitie een overeenkomst ten bezwarende titel; indien er geen tegenprestatie is, kan er ook geen pachtovereenkomst zijn.

Het amendement wordt ingetrokken.

Het tweede lid van 1° is een belangrijke toevoeging; ze houdt de definitie in van wat onder « landbouwbedrijf » moet worden verstaan, nl. de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwprodukten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop.

Deze definitie is evenwel niet nieuw vermits ze gegrond is op de parlementaire voorbereiding, op de rechtspraak en de rechtsleer met betrekking tot artikel 1 van de wet van 4 november 1969.

Er wordt evenwel voorgesteld in de Franse tekst een loutere tekstverbetering aan te brengen door de vervanging van het woord « essentiellement » door het woord « principalement ».

Een lid vraagt om toelichting bij artikel 1, 2°, waarin wordt bepaald dat als pacht wordt beschouwd het ingebruiknemen van onroerende goederen door middel van vestiging van vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd. In dit verband vestigt het lid de aandacht op de bepalingen van de wet van 14 mei 1981 betreffende het erfrecht van de langstlevende echtgenoot waarbij deze laatste een vruchtgebruik krijgt. Hieromtrent kunnen de betrokken partijen overeenkomen de landbouwexploitatie over te laten aan de langstlevende echtgenoot. Door het feit dat de toekenning van de exploitatie strikt genomen voortvloeit uit een overeenkomst, zou deze kunnen worden beschouwd als een vruchtgebruik gevestigd door de wil van de mens en dus eerder worden beschouwd als pacht. Het lid is van mening dat zulks nooit de bedoeling van de wetgever kan zijn geweest.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris, daarin bijgetreden door de leden van de Werkgroep, antwoordt dat de door het lid bedoelde overeenkomst niet kan worden beschouwd als een vestiging van een vruchtgebruik door de wil van de mens, zoals is bedoeld in artikel 1, 2°. De leden zijn het erover eens dat niettegenstaande de overeenkomst die tussen de partijen werd aangegaan, het vruchtgebruik dat aan de langstlevende echtgenoot wordt toegekend, zijn oorsprong niet vindt in « de wil van de mens », maar een recht is dat voortspuit uit de wet, meer bepaald uit de wet van 14 mei 1981 betreffende het erfrecht van de langstlevende echtgenoot.

Door de toevoeging van de woorden « en voor bepaalde tijd » wordt het bedoelde vruchtgebruik gespecificeerd.

Volledigheidshalve bepaalt het tweede lid bovendien uitdrukkelijk dat de gemeenrechtelijke bepalingen betreffende het vruchtgebruik, het gebruik en de bewoning niet van toepassing zijn.

On fait remarquer que cet ajout est superflu; un bail à ferme est par définition un contrat à titre onéreux; s'il n'y a pas de contrepartie, il ne peut non plus y avoir bail.

L'amendement est retiré.

Le deuxième alinéa du 1° est un ajout important à la loi actuelle; il contient la définition de ce qu'il y a lieu d'entendre par « exploitation agricole », à savoir l'exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés essentiellement à la vente.

Cette définition n'est cependant pas nouvelle puisqu'elle repose sur les travaux préparatoires, la jurisprudence et la doctrine relatifs à l'article premier de la loi du 4 novembre 1969.

Il est toutefois proposé d'apporter au texte français une correction purement matérielle en y remplaçant le mot « essentiellement » par le mot « principalement ».

Un membre demande des explications au sujet de l'article 1er, 2°, dans lequel il est dit qu'est considéré comme bail l'occupation de biens immeubles au moyen de la constitution d'usufruit par la volonté de l'homme et pour une durée limitée. A ce propos, l'intervenant attire l'attention sur les dispositions de la loi du 14 mai 1981 relative aux droits successoraux du conjoint survivant, qui confère à ce dernier un usufruit. A cet égard, les parties concernées peuvent convenir de laisser l'exploitation agricole au conjoint survivant. Du fait que l'attribution de l'exploitation découle à strictement parler d'une convention, celle-ci pourrait être considérée comme un usufruit établi par la volonté de l'homme et donc être plutôt considérée comme un bail. L'intervenant estime que telle n'a jamais pu être l'intention du législateur.

Le représentant du Secrétaire d'Etat, approuvé en cela par les membres du Groupe de travail, répond que la convention visée par l'intervenant ne peut être considérée comme une constitution d'usufruit par le fait de l'homme au sens de l'article 1er, 2°. Les membres s'accordent à dire que, nonobstant la convention intervenue entre les parties, l'usufruit attribué au conjoint survivant ne trouve pas son origine dans « la volonté de l'homme », mais qu'il est un droit résultant de la loi, en l'espèce la loi du 14 mai 1981 relative aux droits successoraux du conjoint survivant.

L'ajout des mots « et pour une durée limitée » est de nature à spécifier l'usufruit visé.

De plus, dans le souci d'être complet, le deuxième alinéa prévoit expressément que les dispositions du droit commun relatives à l'usufruit, à l'usage et à l'habitation ne sont pas applicables.

Ingaande evenwel op een suggestie van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen wordt voorgesteld de tekst op technisch-juridisch vlak te verfijnen door invoeging van de woorden « onder de levenden ». Aldus wordt duidelijker onderstreept dat enkel een overeenkomst van vruchtgebruik onder levenden wordt beoogd en een vestiging van vruchtgebruik als gevolg van een testamentaire beschikking niet onder toepassing van de wet valt. Deze wijziging wordt door de Werkgroep aangenomen.

De tekst van artikel 1, zoals door de Werkgroep wordt voorgesteld, luidt als volgt :

Artikel 1

« Artikel 1 van artikel I van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 1. — De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op :

1° de pacht van onroerende goederen die, hetzij vanaf de ingenottreding van de pachter, hetzij krachtens een overeenkomst van partijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk gebruikt worden in zijn landbouwbedrijf, met uitsluiting van de bosbouw.

Onder « landbouwbedrijf » wordt verstaan de bedrijfsmatige uitbating van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwprodukten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop;

2° het in gebruik nemen van onroerende goederen, zoals bepaald in de vorige paragraaf, door middel van de vestiging van vruchtgebruik onder de levenden door de wil van de mens en voor bepaalde duur.

Op het aldus verleende recht zijn de bepalingen van titel III, boek II van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. »

Artikel 2

Dit artikel bevat de opsomming van de overeenkomsten die niet onder toepassing van de pachtwet vallen.

A. Artikel 2, 1°

Bij punt 1 dat de pacht vermeldt van onroerende goederen die gebruikt worden voor industriële vetmesterij en industriële fokkerij, werden de woorden « onafhankelijk van een landbouwbedrijf » weggelaten. Na de invoeging in artikel 1 van een definitie van het landbouwbedrijf, worden zij immers overbodig.

Een lid herinnert eraan dat bepaalde kwekerijen meer en meer een industrieel karakter verkrijgen. Daarom zou het wenselijk zijn het begrip « industriële fokkerij » duidelijk te definiëren.

A la suite d'une suggestion de la Fédération royale des notaires de Belgique, il est toutefois proposé d'affiner le texte sur le plan de la technique juridique en y insérant les mots « entre vifs ». De cette manière, on souligne plus clairement que seule une convention d'usufruit entre vifs est visée et qu'une constitution d'usufruit résultant d'une disposition testamentaire n'entre pas dans le champ d'application de la loi. Cette modification est adoptée par le Groupe de travail.

Le texte de l'article premier tel qu'il est proposé par le Groupe de travail est libellé comme suit :

Article premier

« L'article 1^{er} de l'article I de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux est remplacé par la disposition suivante :

« Article 1^{er}. — Tombent sous l'application de la présente section :

1° les baux de biens immeubles qui, soit dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord des parties en cours de bail, sont affectés principalement à son exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture.

Par « exploitation agricole » on entend l'exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente;

2° l'occupation de biens immeubles tels que prévus au paragraphe précédent au moyen de la constitution d'usufruit entre vifs par la volonté de l'homme et pour une durée déterminée.

Les dispositions du titre III, livre II du Code civil ne s'appliquent pas au droit ainsi octroyé. »

Article 2

Cet article énumère les conventions ne tombant pas sous le coup de la législation sur le bail à ferme.

A. Article 2, 1°

Au 1° relatif aux baux ayant pour objet des biens immeubles affectés à l'engraissement et à l'élevage industriels, on a supprimé les mots « et indépendamment de toute exploitation agricole ». Ces mots sont, en effet, superflus après l'insertion, à l'article 1^{er}, d'une définition de l'exploitation agricole.

Un membre souligne que certains élevages ont un caractère de plus en plus industriel. Il conviendrait, par conséquent, de définir clairement la notion « d'élevage industriel ».

Hierop wordt geantwoord dat deze tekst nooit aanleiding heeft gegeven tot moeilijkheden. Er moet ter zake een onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds het feit dat de vruchten van de gronden worden aangewend voor het voeder en anderzijds het feit dat het voeder volledig van buiten het bedrijf wordt aangevoerd.

Enkel in het tweede geval zal het gaan om een industriële vetmesterij.

B. Artikel 2, 2°

Het bepaalde in 2° ondergaat een gevoelige wijziging; het betreft de uitsluiting uit de toepassing van de pachtwet van « de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit ».

De tweede zin van artikel 2, 2°, van de wet van 4 november 1969 wordt weggelaten. Hierin is bepaald dat als zodanig niet worden beschouwd achtereenvolgende overeenkomsten waarbij een zelfde gebruiker zich jegens een zelfde eigenaar verbindt om op een zelfde perceel gedurende meer dan één seizoen voor het gewone teelt- en onderhoudswerk te zorgen.

In de plaats daarvan komt een tekst die bepaalt dat deze overeenkomsten slechts van toepassing worden uitgesloten indien ze worden aangegaan door een exploitant die vooraf de voorbereidings- en bemestingswerken heeft uitgevoerd en het genot daarvan aan een derde, volgens de seizoenen afstaat.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris onderstreept dat het de bedoeling is in de tekst een omschrijving te geven van de seizoenpacht in de strikte betekenis van dat begrip. Tot de essentiële kenmerken behoren vooreerst het feit dat een dergelijke overeenkomst voor minder dan één jaar wordt afgesloten, vervolgens dat deze overeenkomst wordt aangegaan tussen twee landbouwers; vandaar de bepaling dat de landbouwer-exploitant vooraf de voorbereidings- en bemestingswerken moet uitvoeren, alvorens hij het genot aan een derde afstaat.

Meerdere leden leiden hieruit enkele gevolgtrekkingen af. Strikt genomen is het niet mogelijk een overeenkomst aan te gaan voor twee opeenvolgende jaren, zoniet zal ze als pacht worden beschouwd. Wel is het toegelaten de overeenkomst te hernieuwen doch op voorwaarde dat de landbouwer-exploitant er telkens opnieuw toe gehouden is de voorbereidings- en de bemestingswerken uit te voeren. Hieruit vloeit meteen voort dat een eigenaar die zelf geen landbouwer-exploitant is, dan ook geen seizoenpacht kan aangaan. De omschrijving zoals die in de tekst is opgenomen, moet verhinderen dat de pachtwet wordt omzeild.

Een lid herinnert meer in het bijzonder aan overeenkomsten die vooral op de groententeelt betrekking hebben.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris deelt mede dat dergelijke overeenkomsten, die vooral met de voedingsindustrie worden gesloten, door hun aard zelf nooit onder

Il lui est répondu que ce texte n'a jamais soulevé de difficultés. Il faut établir, en la matière, une distinction entre le cas où les produits de la terre sont affectés à l'alimentation des animaux et celui où cette alimentation provient intégralement de l'extérieur de l'exploitation.

Il ne sera question d'une « entreprise d'engraissement industriel » que dans le deuxième cas.

B. Article 2, 2°

Le texte du 2° est sensiblement modifié en ce sens que ne sont pas soumises à la législation sur le bail à ferme les « conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an ».

La deuxième phrase de l'article 2, 2°, de la loi du 4 novembre 1969 est supprimée. Elle était libellée comme suit : « 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 ».

Elle est remplacée par un autre texte qui prévoit que ces conventions ne sont pas soumises aux règles particulières aux baux à ferme lorsqu'elles sont conclues par un exploitant de terres et de pâturages qui, après avoir effectué les travaux de préparation et de fumure, en accorde la jouissance à un tiers pour une culture déterminée.

Le représentant du Secrétaire d'Etat souligne que l'objectif est de définir, dans le texte, la notion de bail saisonnier au sens strict. Parmi les caractéristiques essentielles figurent tout d'abord le fait qu'une telle convention est conclue pour une durée de moins d'un an et, ensuite, qu'elle est conclue par deux agriculteurs; c'est ce qui explique qu'il est prévu que l'agriculteur exploitant doit avoir effectué les travaux de préparation et de fumure avant d'en accorder la jouissance à un tiers.

Plusieurs membres en tirent une série de conséquences. A strictement parler, il est impossible de conclure une convention pour deux années successives sans qu'elle ne soit considérée comme un bail. Par contre, il est possible de reconduire la convention, mais chaque fois à la condition que l'agriculteur exploitant effectue les travaux de préparation et de fumure. Il en résulte également qu'un propriétaire qui n'est pas lui-même agriculteur exploitant ne peut pas conclure de bail saisonnier. La définition telle qu'elle est reprise dans le texte doit éviter qu'on ne tourne la législation sur le bail à ferme.

Un membre cite plus spécialement le cas de conventions relatives surtout aux cultures maraîchères.

Le représentant du Secrétaire d'Etat lui fait observer qu'en raison de leur nature même, ces conventions qui sont conclues dans la majorité des cas avec l'industrie alimentaire, ne

artikel 1 ressorteren en dus a fortiori evenmin vallen onder de in artikel 2, 2°, bedoelde uitzondering.

Nieuw en essentieel in artikel 2, 2°, is dat de eigenaar die zelf geen enkele bewerking uitvoert, geen seizoenpacht kan afsluiten.

Een lid kan het met de nieuw voorgestelde tekst niet eens zijn en is voorstander van het behoud van het bepaalde in artikel 2, 2°, van de thans bestaande wet. Het lid stelt dan ook voor de bestaande tekst te behouden die naar zijn mening duidelijker is. De thans voorgestelde tekst houdt het gevaar in dat bepaalde percelen aan de landbouw zouden onttrokken worden.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris merkt op dat uiteindelijk een keuze moet worden gedaan tussen twee opties, hetzij het thans bestaande artikel 2, 2°, behouden, hetzij opteren voor een nieuwe tekst die voorziet in strengere voorwaarden.

Terwijl er in de huidige tekst slechts voorzien wordt in een garantie om te verhinderen dat een contract buiten de toepassing van de pachtwet zou vallen, specificeert de voorgestelde tekst beter het eigenlijke doel, nl. een contract met een duur van minder dan één jaar, dat betrekking heeft op een bepaalde cultuur en waarbij de exploitant zelf ertoe gehouden is de voorbereidings- en onderhoudswerken uit te voeren.

Vermits het doel thans beter wordt gespecificeerd, is er geen reden meer om te verhinderen dat opeenvolgende contracten worden afgesloten. In principe gaat het om een contract dat bestaat tussen landbouwers. Dat zijn de redenen waarom de voorgestelde tekst enerzijds soepeler is in die zin dat hij toelaat dat twee contractanten een overeenkomst meer dan één maal kunnen afsluiten, en anderzijds beperkter is in die zin dat hij terugkomt op de oorspronkelijke idee van de wetgever. In de praktijk hadden immers eigenaars de leemte ontdekt om te ontsnappen aan de toepassing van de pachtwet.

Op vraag van een lid wordt bevestigd dat bedoelde werken in de praktijk wel degelijk kunnen worden uitgevoerd door iemand die in loondienst is van de exploitant; alleen moet de eigenaar er de kosten van betalen.

Het is niet nodig daaraan de woorden « of te laten uitvoeren » toe te voegen; de thans voorgestelde tekst is voldoende ruim om een interpretatie in die zin toe te laten.

Wanneer een lid opmerkt dat de tekst niettemin een omzeiling van de wet mogelijk maakt, nl. door het afsluiten van een verdoken overeenkomst waarbij de medecontractant er zich toe verbindt om zelf de kosten van de voorbereidings- en onderhoudswerken te betalen, wordt eraan herinnerd dat deze handelwijze zeer onvoorichtig zou zijn. De kans bestaat dat de medecontractant deze overeenkomst zou invoeren en in staat zou zijn deze met alle middelen van recht te bewijzen. Zo hij daarin slaagt is er geen sprake meer van seizoenpacht

tombent jamais sous le coup de l'article 1^{er} et ne font donc, a fortiori, pas partie des exceptions visées à l'article 2, 2°.

L'élément nouveau et essentiel de l'article 2, 2°, réside dans le fait que le propriétaire qui, lui-même, n'effectue aucun travail d'exploitation, ne peut pas conclure de bail saisonnier.

Un membre déclare qu'il ne peut pas se rallier au texte proposé et qu'il est partisan du maintien du 2° de l'article 2 de la loi actuelle. Il propose dès lors de laisser le texte existant inchangé, qui est à son avis plus clair. Le texte proposé maintenant présente le risque de voir certaines parcelles soustraites à l'agriculture.

Le représentant du Secrétaire d'Etat souligne qu'il s'agit finalement de faire un choix entre deux possibilités, à savoir maintenir le texte actuel de l'article 2, 2°, ou le remplacer par un texte nouveau imposant des conditions plus sévères.

Alors que le texte actuel ne prévoit qu'une garantie pour éviter qu'une convention ne tombe en dehors du champ d'application de la législation sur le bail à ferme, le texte proposé précise mieux l'objectif véritable qui est poursuivi, à savoir la conclusion d'une convention d'une durée inférieure à un an relative à une culture déterminée et dans le cadre de laquelle l'exploitant est tenu d'effectuer lui-même les travaux de préparation et d'entretien.

Comme le texte proposé précise mieux l'objectif poursuivi, il n'y a plus de raison d'empêcher la conclusion de conventions successives. En principe, il s'agit d'une convention entre agriculteurs. Telles sont les raisons qui expliquent pourquoi le texte proposé est, d'une part, plus souple, en ce sens qu'il permet à deux parties de conclure une convention renouvelable et, d'autre part, plus restrictif en ce sens qu'il en revient à la conception initiale du législateur. Dans la pratique, certains propriétaires avaient en effet découvert la lacune qui leur permettrait d'échapper à l'application de la législation sur le bail à ferme.

En réponse à la question d'un membre, il est confirmé que les travaux en cause peuvent bel et bien être effectués dans la pratique par une personne au service d'un exploitant; il faut uniquement que le propriétaire en supporte les frais.

Il n'est pas nécessaire d'ajouter au texte les mots « ou laissé effectuer »; le texte actuellement proposé est suffisamment large pour permettre une interprétation en ce sens.

En réaction à l'observation d'un membre selon lequel le texte permet cependant de tourner la législation, plus précisément par la conclusion d'une convention secrète dans laquelle l'une des parties s'engage à payer elle-même les frais des travaux de préparation et d'entretien, l'on fait observer qu'une telle manière d'agir serait très imprudente. La possibilité existe que le cocontractant se prévale de cette convention et qu'il soit en mesure d'en prouver l'existence par toutes voies de droit. S'il y réussit, il ne sera plus question d'un bail

maar van pacht in de zin als bedoeld in artikel 1; de pachtwet is immers van dwingend recht.

Wat de interpretatie betreft van de door artikel 2, 2°, voorgestelde tekst, verwijst een lid naar de commentaar die wordt gegeven in het Kamerverslag, blz. 24-25.

Gelet op het belang hiervan voor de interpretatie, heeft de rapporteur gemeend deze integraal te moeten opnemen :

« De meerderheid van de leden van de Commissie is van oordeel dat het opheffen van de tekst van artikel 2, 2°, van de wet van 4 november 1969 ingegeven was door de bezorgdheid om specifieke problemen van de landbouwbevolking op te lossen.

De voorgestelde bepaling impliceert immers dat, in sommige gevallen, wanneer de exploitatie van een bedrijf gedurende een bepaalde periode onmogelijk geworden is, bijvoorbeeld omwille van de leeftijd van de exploitant, de moeilijkheid om een nieuwe pachter te vinden, de minderjarigheid van de erfgenamen van de exploitant, problemen in verband met de onverdeeldheid, het feit dat de toekomstige exploitant zijn studie nog niet beëindigd heeft, problemen in verband met de financiering van de nodige investeringen..., het niettemin mogelijk zal blijven die exploitatie aan een derde toe te vertrouwen.

De tekst van artikel 2, 2°, van het voorstel is dus wel voor wijzigingen vatbaar, maar er mag niet worden geraakt aan de filosofie ervan die erin bestaat uit de toepassing van de wet de overeenkomsten te houden waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit en waardoor de exploitant van een landeigendom, na de voorbereidings- en bemestingswerken op de gronden of weiden te hebben uitgevoerd, het genot daarvan volgens de seizoenen aan een derde voor landbouwdoeleinden en tegen betaling afstaat.

De commissieleden dringen er evenwel op aan dat die mogelijkheid enkel aan de landbouwer-exploitant en niet aan de exploitant niet-landbouwer wordt geboden. Alleen de eerstgenoemde moet de verzekering krijgen dat bepaalde concrete toestanden hem niet zullen beletten zijn gronden in exploitatie te geven.

Bovendien werkt de voorgestelde formule het behoud van de bestemming van de landbouwgronden in de hand. Door de mogelijkheid om opeenvolgende seizoengebonden pacht-overeenkomsten af te sluiten wordt voorkomen dat gronden braak blijven liggen of verkocht worden. »

Wel wordt een technische wijziging van artikel 2, 2°, voorgesteld, namelijk de woorden « landbouwer-exploitant » te vervangen door het woord « exploitant ».

Deze voorgestelde wijziging heeft tot doel de tekst te verduidelijken en aldus niet-gewilde interpretaties te voorkomen. Het gevaar bestaat immers dat er later betwisting

saisonnier mais d'un bail au sens de l'article 1^{er}; les dispositions de la législation sur le bail à ferme constituent en effet des règles juridiques contraignantes.

Pour ce qui est de l'interprétation du texte proposé par l'article 2, 2°, un membre renvoie au commentaire figurant dans le rapport de la Chambre de 1985, pages 24-25.

Etant donné l'importance de ce commentaire pour l'interprétation, le rapporteur a estimé qu'il s'indiquait de le citer intégralement.

« Une majorité des membres de la commission estiment que l'abandon du texte de l'article 2, 2°, de la loi du 4 novembre 1969 était justifié par le souci de rencontrer des problèmes spécifiques du monde agricole.

En effet, la disposition implique que dans certains cas où l'exploitation n'est plus envisageable pendant une certaine période, notamment en raison de l'âge de l'exploitant, de la difficulté de trouver un nouveau preneur, de la minorité des héritiers de l'exploitant, de problèmes d'indivision, des études en cours du futur exploitant, de problèmes de fonctionnement des investissements nécessaires..., il soit possible de faire assurer cette exploitation par un tiers.

Dès lors, si la formulation de l'article 2, 2°, de la proposition peut subir des modifications, il convient cependant d'en assurer l'objectif qui est de soustraire à la législation sur le bail les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an, et par lesquelles l'exploitant d'un bien rural, après avoir effectué les travaux de préparation et de fumure des sols ou des prairies, en accorde, suivant les saisons, à un tiers, la jouissance à des fins agricoles et contre paiement.

Ils insistent cependant pour que cette possibilité ne soit conférée qu'à l'agriculteur exploitant et non à l'exploitant non agriculteur. C'est, en effet, le premier qu'il faut protéger d'une non-exploitation des terres due à des situations concrètes.

De surcroît, la solution ainsi préconisée est favorable au maintien de la destination des terres agricoles. En effet, en permettant de recourir aux baux saisonniers successifs, on évite que les terres soient laissées en friche ou qu'elles soient vendues. »

Il est néanmoins proposé d'apporter une modification technique à l'article 2, 2°, en remplaçant les mots « agriculteur exploitant » par le mot « exploitant ».

Cette modification viserait à rendre le texte plus clair et à prévenir ainsi des interprétations non souhaitées. Il existe en effet un risque de contestation, dans le futur, à propos de

zou kunnen ontstaan over het begrip « landbouwer » dat in de wetgeving als dusdanig niet wordt gedefinieerd.

Een lid heeft bezwaar tegen het weglaten van het woord « landbouwer » omdat het de tekst integendeel minder duidelijk maakt. Door het weglaten van dat woord, kan er immers verwarring ontstaan vermits het ontkoppelen van beide woorden, een nieuw begrip kan doen ontstaan. In elk geval moet worden vermeden dat gronden op een andere manier dan landbouwgewijs zouden worden geëxploiteerd.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris betwist zulks. Immers onder « exploitant » wordt verstaan, degene die het goed in gebruik neemt ongeacht wat zijn beroep is. De eigenaar die een dergelijk contract sluit wordt als exploitant beschouwd met het gevolg dat hij de voorbereidings- en bemestingswerken moet uitvoeren, bij gebreke waarvan hij in elk geval onder de pachtwet valt. Deze bepaling is duidelijk en is bedoeld om achteraf betwistingen te voorkomen. Het gaat er niet zozeer om te zeggen dat het een landbouwer is, het gaat er integendeel om duidelijk te bepalen dat degene die een dergelijk contract sluit, zelf de opgelegde werken uitvoert en dat hij pas dan het contract van minder dan één jaar kan afsluiten. Degene die een dergelijk contract sluit moet in elk geval een exploitant zijn. Het begrip « exploitant » vloeit trouwens logischerwijze voort uit het bepaalde in artikel 1 en hangt dus met die bepaling samen; het is duidelijk dat in die context de exploitant een landbouwer is.

C. Artikel 2, 4°

Met betrekking tot artikel 2, 4°, wenst een lid te vernemen wat moet worden verstaan onder het begrip « landeigendom ».

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat dit begrip in verband staat met de omschrijving die voorkomt in artikel 1. Dit begrip heeft nooit aanleiding gegeven tot problemen.

D. Artikel 2, 5°

Wat artikel 2, 5°, betreft, wordt opgemerkt dat deze tekst wil voorkomen dat er een landbouwvennootschap voor een duur van b.v. drie jaar zou worden afgesloten, wat een middel zou zijn om de pachtwet te omzeilen. Zo deze specificering niet in de tekst zou worden vermeld, zou het volstaan dat men zich baseert op de pachtwet en dan een zogenaamde landbouwvennootschap opricht ten einde aan de pachtwet te ontsnappen. In deze materie zullen voortaan drie exploitatievormen ontstaan : de gewone pachtovereenkomst, de loopbaanpacht, de landbouwvennootschap.

E. Artikel 2, 6°

Het bepaalde in 6° is het resultaat van een discussie die in de Kamer heeft plaatsgehad. De bedoeling was een probleem dat door de rechtspraak was opgeworpen, op te lossen.

la notion d'« agriculteur » qui n'est pas définie en tant que telle dans la législation.

Un membre émet des objections contre la suppression du mot « agriculteur » qui, contrairement à ce qu'on pense, rend le texte moins clair. En effet, cette suppression risque d'engendrer une certaine confusion, étant donné que le fait de séparer les deux mots peut donner naissance à une nouvelle notion. Il faut en tout cas éviter que des terres puissent être exploitées à des fins autres qu'agricoles.

Le représentant du Secrétaire d'Etat conteste ce qui vient d'être dit. En effet, par « exploitant » l'on entend celui qui occupe le bien, quelle que soit sa profession. Le propriétaire qui conclut une telle convention est considéré comme un exploitant, de sorte qu'il doit lui-même effectuer les travaux de préparation et de fumure, sans quoi la législation sur le bail à ferme lui est appliquée dans tous les cas. Cette disposition est claire et de nature à prévenir des contestations ultérieures. Le but n'est pas tellement de dire s'il s'agit d'un agriculteur, mais au contraire de préciser que celui qui conclut une telle convention doit lui-même effectuer les travaux imposés et que ce n'est qu'après les avoir effectués qu'il peut conclure une convention d'une durée inférieure à un an. Celui qui conclut une telle convention doit en tout cas être un exploitant. La notion « d'exploitant » découle d'ailleurs logiquement de la disposition de l'article 1^{er} et est donc liée à celle-ci; il est évident que, dans ce contexte, l'exploitant est un agriculteur.

C. Article 2, 4°

En ce qui concerne l'article 2, 4°, un membre demande ce qu'il faut entendre par la notion de « bien rural ».

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que cette notion est liée à la définition qui figure à l'article 1^{er}. Elle n'a jamais suscité de problèmes.

D. Article 2, 5°

Il est noté que le texte de l'article 2, 5°, vise à éviter que ne soit constituée une société agricole, par exemple, d'une durée de trois ans, ce qui constituerait un moyen de tourner la législation sur le bail à ferme. Si cette précision ne figurerait pas dans le texte, il suffirait qu'on se base sur la législation sur le bail à ferme et qu'on crée une « société agricole » pour échapper à l'application de la législation sur le bail à ferme. On aura donc dorénavant, dans ce domaine, trois formes d'exploitation : le bail à ferme ordinaire, le bail de carrière et la société agricole.

E. Article 2, 6°

La disposition du 6° est le résultat d'une discussion qui a eu lieu à la Chambre. Elle avait pour objectif de résoudre un problème soulevé par la jurisprudence. Il faut en effet

Er moet immers een onderscheid worden gemaakt tussen hoogstam- en laagstamboomgaarden. In het eerste geval kunnen er steeds twee overeenkomsten worden afgesloten, nl. een betreffende de grond, een ander betreffende de opbrengst van de boomgaard, hetgeen in het tweede geval uiteraard van nature niet mogelijk is. Men heeft willen verhinderen dat een overeenkomst betreffende de fruitopbrengst alleen, als pacht zou worden beschouwd. Enkel degene die een overeenkomst afsluit voor de opbrengst van de grond, moet als landbouwer worden beschouwd.

Bij deze gelegenheid kan er worden aan herinnerd dat de laagstamboomgaard, krachtens een beslissing van de rechtspraak, niet onder de wet van de pachtprizen valt gelet op de eigen aard van een dergelijke overeenkomst. Immers de inkomsten uit de opbrengst van laagstamboomgaarden is veel hoger en vergt trouwens belangrijker investeringen. Daarom heeft de rechtspraak beslist dat de desbetreffende overeenkomst wel onder de pachtwet ressorteert, doch niet onder de bijzondere regeling inzake pachtprijs.

Een lid is van mening dat eveneens melding moet worden gemaakt van een gratis ter beschikking gesteld goed.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris merkt op dat zulks overbodig is vermits een dergelijke handeling nooit onder de begripsomschrijving van artikel 1 kan vallen en dus geen uitzondering behoeft. Trouwens een pachtovereenkomst blijft steeds een contract onder bezwarende titel waarbij de betaling van een prijs als een essentieel en constitutief element geldt. Het Hof van Cassatie (arrest van 7 januari 1979, *Pas.* 1979, I, 501) heeft zelfs beslist dat de betaling van een onbeduidende prijs als tegenprestatie — b.v. de onroerende voorheffing — niet als pachtovereenkomst kan gelden.

Tenslotte bevestigt een lid dat hij het niet eens kan zijn met de weglating van het woord « landbouwer » in 2°.

Onder dat voorbehoud, en na enkele redactionele wijzigingen stelt de Werkgroep volgende tekst voor :

Artikel 2

« Artikel 2 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 2. — De bepalingen van deze afdeling zijn niet van toepassing :

1° op de pacht van onroerende goederen die gebruikt worden voor industriële vetmesterij en industriële fokkerij;

2° op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar gebruik in zich sluit en waardoor de exploitant van gronden en weiden, na de voorbereidings- en bemestingswerken te hebben uitgevoerd, het genot daarvan voor een bepaalde landbouwteelt aan een derde afstaat tegen betaling;

faire une distinction entre les vergers de haute tige et les vergers de basse tige. Dans le premier cas, il est toujours possible de conclure deux conventions, l'une portant sur la terre, l'autre sur la production du verger, ce qui est naturellement impossible dans le second cas. On a voulu éviter qu'une convention portant seulement sur la récolte fruitière soit considérée comme un bail à ferme. Seul celui qui conclut une convention portant sur le produit de la terre doit être considéré comme un agriculteur.

Il est permis, à cette occasion, de rappeler qu'en vertu de la jurisprudence, le verger de basse tige ne tombe pas sous l'application de la loi sur les fermages, étant donné la nature spécifique d'une telle convention. En effet, le revenu tiré de la production fruitière des vergers de basse tige est beaucoup plus élevé et, d'ailleurs, pour pouvoir l'obtenir, il faut réaliser des investissements plus grands. C'est pourquoi la jurisprudence a décidé que la convention en question relève bel et bien de la législation sur le bail à ferme, mais ne tombe pas sous l'application de la réglementation particulière relative au fermage.

Un membre estime qu'il faut également mentionner un bien mis gratuitement à la disposition.

Le représentant du Secrétaire d'Etat fait observer que ce n'est pas nécessaire, puisque ce cas ne peut jamais tomber sous la définition de l'article 1^{er} et ne nécessite, par conséquent, pas qu'on prévienne une exception. D'ailleurs, un bail à ferme reste dans tous les cas un contrat à titre onéreux dont le paiement d'un prix est un élément constitutif et essentiel. La Cour de cassation (arrêt du 7 janvier 1979, *Pas.* 1979, I, 501) a jugé que, même en cas de paiement d'un prix dérisoire, en contrepartie — par exemple le précompte immobilier —, la convention ne pouvait pas être considérée comme un bail à ferme.

Un membre confirme enfin qu'il ne peut pas approuver la suppression du mot « agriculteur » au 2°.

Sous cette réserve et moyennant quelques modifications rédactionnelles le Groupe de travail propose le texte suivant :

Article 2

« L'article 2 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 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;

2° les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'exploitant de terres et de pâturages, après avoir effectué les travaux de préparation et de fumure, en accorde, contre paiement, la jouissance à un tiers pour une culture déterminée;

3° op de overeenkomsten betreffende gronden waarvan de eigenaar, de vruchtgebruiker of de pachter het genot aan zijn personeel overlaat, als behorende bij een arbeids-overeenkomst;

4° op de overeenkomsten tussen de exploitant van een landeigendom en de eigenaar of de vruchtgebruiker, wanneer daarin bedongen is dat de laatstgenoemden een aanzienlijk aandeel zullen hebben in de eventuele verliezen en ten minste de helft zullen inbrengen van het materieel en de veestapel, evenals van alle nieuwe investeringen die noodzakelijk zouden worden;

5° op de overeenkomsten tot oprichting van een landbouw-vennootschap waarop de bepalingen van deze afdeling normaal van toepassing zouden zijn, maar die werd opgericht voor een duur van ten minste 27 jaar;

6° op de overeenkomsten met betrekking tot de fruit-opbrengst van de hoogstamboomgaarden. »

Artikel 3

De rapporteur herinnert eraan dat ook dit artikel in belangrijke mate werd gewijzigd door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

Her 1° van dit artikel bevat drie beginselen :

1. De regel dat de pachtovereenkomst schriftelijk moet worden vastgesteld, blijft onverkort behouden.

2. Bij ontstentenis van een schriftelijke vaststelling kan degene die een landeigendom exploiteert, het bestaan van een pachtovereenkomst bewijzen door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling van de pacht. Het aanbod moet persoonlijk zijn om te vermijden dat de wet zou worden omzeild door middel van een betaling aan een persoon die met de verpachter niets uit te staan heeft.

Deze voorwaarden zijn :

— het aanbod van betaling moet zijn verricht overeenkomstig artikel 23 (voor de wijziging van dit artikel : zie blz. 69);

— daarop moet het woord « pacht » voorkomen, alsmede de vermelding van het jaar waarop de betaling betrekking heeft;

— het moet een aanbod van betaling zijn waartegen de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter binnen drie maanden te rekenen van het aanbod.

3. In geval van procedure kan degene die in het bezit is van een landeigendom, door alle middelen het bewijs van het bestaan van de pacht leveren.

In de loop van de besprekingen in de Kamer werd, na indiening van een amendement, besloten de woorden « die

3° les conventions qui concernent des terrains dont la jouissance est laissée par le propriétaire, l'usufruitier ou le preneur à leur personnel 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 substantielle de la part des derniers nommés dans les pertes éventuelles et un apport d'au moins la moitié du matériel et du bétail ainsi que de tous les investissements nouveaux qui deviendraient nécessaires;

5° les conventions visant la création d'une société agricole qui serait normalement soumise aux dispositions de la présente section mais qui aurait été créée pour une durée d'au moins 27 ans;

6° les conventions concernant la récolte fruitière des vergers de haute tige. »

Article 3

Le rapporteur rappelle que cet article a, lui aussi, été largement modifié par la Chambre des Représentants.

Le 1° de cet article comporte trois principes :

1. La règle selon laquelle le bail doit être constaté par écrit est maintenue intégralement.

2. A défaut d'un constat par écrit, celui qui exploite un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence d'un bail en produisant une preuve d'offre personnelle de paiement du fermage. L'offre doit être personnelle, afin d'éviter que la loi ne soit contournée par le biais d'un paiement à une personne qui n'aurait rien à voir avec le bailleur.

Ces conditions sont les suivantes :

— l'offre de paiement doit avoir été faite conformément à l'article 23 (pour la modification de cet article : voir p. 69);

— le terme « bail » doit y figurer, ainsi que la mention de l'année à laquelle le paiement se rapporte;

— il doit s'agir d'une offre de paiement contre laquelle le bailleur n'a pas réagi dans le délai de trois mois prenant cours au moment de l'offre, par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent.

3. En cas de procédure, celui qui possède un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence d'un bail par toutes voies de droit.

Au cours des discussions à la Chambre, il avait été décidé, après le dépôt d'un amendement, de remplacer les mots

in het bezit is van een landeigendom » te vervangen door de woorden « die een landeigendom exploiteert ». Het begrip « bezitten » werd onjuist geacht, omdat het betekent dat men eigenaar is van de grond. Logischerwijze zou dezelfde wijziging moeten worden aangebracht in de laatste zin van het bepaalde onder punt 1°.

In het punt 2 bestaat de voornaamste wijziging hierin dat bij ontstentenis van bewijs van de overeengekomen pacht prijs, deze door de rechter wordt vastgesteld overeenkomstig het in de bepalingen tot beperking van de pachtprizen vastgestelde maximumbedrag.

Tenslotte zij opgemerkt dat inzake procedure niet wordt afgeweken van de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat als basisprincipe de verplichting van de geschreven overeenkomst behouden blijft. Vervolgens is het bedoeling van de voorgestelde tekst te voorzien in een oplossing voor de betwisting waarbij een exploitant in het bezit is van een landeigendom en de eigenaar elke betaling weigert of de betaling van de pacht prijs aan de pachter terugstuurt.

Nieuw hierbij is de bepaling betreffende het aanbod van betaling en ten slotte een regeling in geval van een naar de vorm andersluidende schriftelijke overeenkomst.

Een lid vraagt zich af of in het geheel van het bepaalde van artikel 3, het nog wel zin heeft de regel van de geschreven overeenkomst te behouden. De tekst wijst er immers op dat, bij afwezigheid van een geschrift, het bestaan van een pacht-overeenkomst niettemin kan worden aangetoond.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat de geschreven overeenkomst geldt als basisprincipe; de tekst die erop volgt moet worden beschouwd als een sanctie op de niet-naleving van eerstgenoemde regel. De bedoeling van de nieuwe regeling bestaat erin te vermijden dat de afwezigheid van een geschreven overeenkomst zou volstaan om te ontsnappen aan de toepassing van de pacht-wet. Vervolgens wordt in een regeling voorzien voor het geval er wel een geschrift is waarvan de inhoud afwijkt van de werkelijkheid.

Van de zijde van de pachter kan er geen probleem rijzen. Indien bedoelde tekst zou worden weggelaten, zou zulks een aanleiding kunnen zijn om tot kwade trouw aan te zetten. De eigenaar zou steeds kunnen weigeren een schriftelijke overeenkomst op te maken zodat dan ook de regel en de sanctie behouden moeten blijven. Tenslotte gaat het om een bewijsprobleem.

Een lid vraagt naar de regeling in geval van onverdeeldheid.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris verklaart dat zulks afhangt van de concrete toestand van de nalatenschap en de onverdeeldheid. Van de kant van de pachter kan er geen probleem rijzen indien het persoonlijk aanbod van betaling geschiedt aan alle eigenaars die bij de onverdeeld-

« qui possède un bien rural » par les mots « qui exploite un bien rural ». La notion de « posséder » a été jugée incorrecte, parce qu'elle signifie que l'on est propriétaire du terrain. Logiquement, il faudrait apporter la même modification à la dernière phrase du point 1°.

La principale modification apportée au point 2 est la suivante : si le montant du fermage convenu n'est pas établi, celui-ci est déterminé par le juge conformément au montant maximum prévu par les dispositions limitant les fermages.

Enfin, il y a lieu de remarquer qu'en matière de procédure, il n'est pas dérogé aux dispositions du Code judiciaire.

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que l'obligation d'un bail écrit est maintenue comme principe de base. Ensuite, l'objectif du texte proposé est d'apporter une solution au litige qui surgit lorsqu'un exploitant possède un bien rural et que le propriétaire refuse tout paiement ou renvoie au preneur le paiement du fermage.

L'innovation est constituée par la disposition relative à l'offre de paiement et, finalement, la réglementation dans le cas d'un bail écrit autrement formulé.

Un membre se demande si, dans l'ensemble des dispositions de l'article 3, le maintien de la règle du bail écrit, a encore un sens. En effet, le texte précise qu'en l'absence d'un écrit, l'existence d'un bail peut néanmoins être démontrée.

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que le bail écrit constitue le principe de base; le texte qui suit doit être considéré comme une sanction de l'inobservation de la règle première citée. L'objet de la nouvelle réglementation est d'éviter que l'absence d'un bail écrit ne suffise pour échapper à l'application de la loi sur le bail à ferme. Ensuite, l'on prévoit une réglementation pour le cas où il existe un écrit mais dont le contenu s'écarte de la réalité.

Aucun problème ne peut surgir de la part du preneur. La suppression du texte en question pourrait entraîner une incitation à la mauvaise foi. Le propriétaire pourrait toujours refuser d'établir un bail écrit, si bien que et la règle et la sanction doivent être maintenues. En fin de compte il s'agit d'un problème de preuve.

Un membre demande comment est réglé le cas d'indivision.

Le représentant du Secrétaire d'Etat déclare que cela dépend de la situation concrète de la succession et de l'indivision. Il ne peut y avoir aucun problème de la part du preneur si l'offre personnelle de paiement est adressée à tous les propriétaires concernés par l'indivision. Pour ce qui est de

heid betrokken zijn. Inzake onverdeeldheid dient er trouwens in geen speciale regeling te worden voorzien, vermits ter zake het gemeen recht geldt.

Een lid wenst de juiste toedracht te kennen van het begrip « overeengekomen pachtprijs » in 2°, tweede lid.

De pachtprijs kan tussen de partijen immers zijn overeengekomen zonder dat er een geschreven overeenkomst is opgemaakt. Is het dan wel verantwoord dat de vrederechter de pachtprijs vaststelt ?

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris merkt op dat er zich meerdere gevallen kunnen voordoen en dat het kan gebeuren dat de twee partijen een contract hebben afgesloten maar dat de pachtprijs niet kan worden bewezen.

Meerdere leden hebben nochtans kritiek op de wijze waarop dit artikel is geformuleerd. De redactie ervan is in elk geval onduidelijk en het zou wenselijk zijn dat de tekst wordt herschreven.

Ingaande op deze suggestie, wordt tenslotte de volgende tekst voorgesteld :

« Artikel 3 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

« Artikel 3. — 1° De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld.

Bij ontstentenis van een nauwkeurige datum voor de aanvang van de overeenkomst, wordt deze geacht te zijn ingegaan op de vervalldag van het eerste pachtgeld.

Bij ontstentenis van een dergelijk geschrift, kan degene die een landeigendom exploiteert het bewijs leveren van het bestaan van een pacht door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling, verricht overeenkomstig artikel 23, waarop uitdrukkelijk het woord « pacht » voorkomt met vermelding van het jaar waarop de betaling betrekking heeft en waartegen de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter binnen zes maanden na het aanbod. In geval van procedure kan degene die een landeigendom exploiteert, het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Indien de overeengekomen pachtprijs niet bewezen is, wordt hij vastgesteld door de rechter overeenkomstig de bepalingen ter beperking van de pacht prijzen.

2° Indien er een naar de vorm andersluidend geschrift is, kan degene die een landeigendom exploiteert, het bewijs leveren van het bestaan van een pacht door alle middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. »

De nieuw voorgestelde tekst neemt alle principes over die zijn vermeld in het door de Kamer van Volksvertegenwoordigers aangenomen artikel 3, doch er werd gestreefd naar een juridisch meer hanteerbare redactie.

De basisregel blijft gehandhaafd, namelijk dat een pacht schriftelijk moet worden vastgesteld. Bovendien werd inge-

l'indivision, il ne faut d'ailleurs prévoir aucune réglementation spéciale, puisque c'est le droit commun qui s'applique en la matière.

Un commissaire désire connaître la portée exacte de la notion de « montant du fermage convenu » visée au deuxième alinéa du 2°.

En effet, le fermage peut avoir été conclu entre les parties sans qu'un bail écrit n'ait été établi. Est-il dès lors justifié que le juge de paix détermine le montant du fermage ?

Le représentant du Secrétaire d'Etat fait remarquer que plusieurs cas peuvent se présenter et qu'il se peut que les deux parties aient conclu un contrat, mais que le fermage ne puisse pas être prouvé.

Plusieurs commissaires critiquent toutefois la formulation de cet article. Sa rédaction est en tout cas imprécise et il serait souhaitable d'en réécrire le texte.

A la suite de cette suggestion, le texte suivant est finalement proposé :

« L'article 3 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 3. — 1° Le bail doit être constaté par écrit.

A défaut de date précise de la prise de cours de la convention, le bail est censé avoir pris cours à l'échéance du premier fermage.

A défaut de pareil écrit, celui qui exploite un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence d'un bail en produisant une preuve d'offre personnelle de paiement du fermage, conformément à l'article 23, preuve sur laquelle le terme « bail » figure expressément avec mention de l'année à laquelle le paiement se rapporte et contre laquelle le bailleur n'a pas réagi dans un délai de six mois, prenant cours au moment de l'offre, par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent. En cas de procédure, celui qui exploite un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail et de ses conditions 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, conformément aux dispositions limitant les fermages.

2° S'il existe un écrit autrement formulé, celui qui exploite un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail et des conditions par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. »

Le texte proposé reprend tous les principes figurant à l'article 3 adopté par la Chambre des Représentants, mais on s'est efforcé de le formuler de manière plus maniable sur le plan juridique.

La règle de base est maintenue, à savoir qu'un bail doit être constaté par écrit. En outre, on a donné suite à une

gaan op een suggestie van de Federatie van Belgische Notarissen die, bezorgd om de rechtszekerheid, een tekst voorstelt voor het geval er wel een geschrift bestaat zonder dat evenwel de inwerkingtreding van de overeenkomst is vermeld.

De enige fundamentele wijziging betreft de termijn binnen welke de oproeping voor de vrederechter door de verpachter moet geschieden, wanneer deze het niet eens kan zijn met het persoonlijk aanbod van betaling, zoals is bepaald in het tweede lid van het nieuwe artikel 3; deze termijn wordt van drie op zes maanden gebracht.

Het tweede lid bepaalt immers dat degene die een landeigendom exploiteert — hetgeen een feitelijk gegeven is —, het bestaan van de pacht kan bewijzen door middel van een persoonlijk aanbod van betaling, overeenkomstig artikel 23 waarop het woord « pacht » voorkomt. De eigenaar moet reageren wanneer hij het met de kwalificatie niet eens kan zijn.

Bovendien bepaalt de tekst uitdrukkelijk dat het bestaan van de pachtovereenkomst door alle middelen, « met inbegrip van getuigen en vermoedens » kan worden bewezen. Deze vermelding is vereist, zo niet zou de gemeenrechtelijke regel van toepassing zijn, namelijk dat een geschrift betreffende een overeenkomst die 3 000 frank te boven gaat, niet door getuigen kan worden betwist.

Wanneer een lid verklaart dat een termijn van drie maanden ruimschoots volstaat, wordt geantwoord dat geen enkele partij van die termijnverlenging nadeel kan ondervinden, terwijl de partijen over meer tijd beschikken om de nodige informatie in te winnen.

Men mag trouwens niet uit het oog verliezen dat de termijn van zes maanden een vervaltijd is die in geen dele nog kan worden doorbroken, ook niet ingeval er kwade trouw zou zijn. De termijnverlenging is bovendien een middel om een eventuele kwade trouw te ondervangen.

Een lid vraagt waarom de tekst niet eenvoudig wordt beperkt tot het principe dat de pacht schriftelijk moet worden vastgesteld, hetgeen in elk geval de rechtszekerheid zou waarborgen.

Hierop wordt geantwoord dat de ervaring aantoont dat de pachter over geen dwingend middel beschikt om bij blijvende weigering vanwege de verpachter, een geschrift te eisen; de pachter bevindt zich daarbij in een zwakke positie.

Tenslotte wordt gesuggereerd dat het woord « procedure » in het laatste zinsdeel van het tweede lid te vervangen door het woord « betwisting ». Sommige leden geven evenwel de voorkeur aan het begrip « procedure » omdat het preciezer en tegelijkertijd vollediger is.

Een lid kan niet instemmen met het feit dat de verpachter het initiatief tot de procedure moet nemen. Principieel komt zulks toe aan degene die, bij ontstentenis van geschrift, de landeigendom exploiteert. Wanneer de eigenaar woont op een plaats die ver gelegen is van de exploitatie, kan dit onaangename verrassingen veroorzaken.

suggestion de la Fédération des notaires de Belgique, qui propose un texte marqué par le souci de la sécurité juridique, pour le cas où il existe bel et bien un écrit, mais sans mention de la prise de cours du bail.

La seule modification fondamentale concerne le délai dans lequel la demande doit être faite devant le juge de paix par le bailleur lorsque celui-ci ne peut accepter l'offre personnelle de paiement, comme le précise le deuxième alinéa du nouvel article 3; ce délai est porté de trois à six mois.

En effet, aux termes du deuxième alinéa, celui qui exploite un bien rural — ce qui constitue une donnée de fait —, peut prouver l'existence du bail au moyen d'une offre personnelle de paiement, conformément à l'article 23, où figure le mot « bail ». Le propriétaire doit réagir lorsqu'il ne peut marquer son accord sur la qualification.

En outre, le texte dispose explicitement que la preuve de l'existence d'un bail pourra être fournie par toutes voies de droit, « témoins et présomptions compris ». Cette mention est nécessaire, sinon la règle de droit commun serait applicable, à savoir qu'un écrit relatif à un bail qui excède 3 000 francs ne peut être contesté par recours à des témoins.

Un membre ayant déclaré qu'un délai de trois mois suffit largement, il lui est répondu qu'aucune des parties ne peut être lésée par cette prolongation de délai, alors que les parties disposent de plus de temps pour recueillir l'information nécessaire.

D'ailleurs, il ne faut pas perdre de vue que le délai de six mois est une échéance qui ne peut plus en aucune façon être prorogée, même en cas de mauvaise foi. En outre, cette prolongation du délai est un moyen d'obvier à une éventuelle mauvaise foi.

Une commissaire se demande pourquoi le texte ne se limite pas simplement au principe selon lequel le bail doit être écrit, ce qui garantirait la sécurité juridique en toutes circonstances.

Il lui est répondu que l'expérience démontre que le preneur ne dispose d'aucun moyen coercitif pour exiger un écrit en cas de refus persistant du bailleur; le preneur se trouve en position de faiblesse.

Enfin, on suggère de remplacer le mot « procédure », dans le dernier membre de phrase du deuxième alinéa, par le mot « litige ». Certains membres préfèrent toutefois la notion de « procédure », parce qu'elle est à la fois plus précise et plus complète.

Un commissaire ne peut accepter qu'il incombe au bailleur de prendre l'initiative de la procédure. En principe, cette initiative revient à celui qui, à défaut d'écrit, exploite le bien rural. Lorsque le propriétaire habite à un endroit éloigné de l'exploitation, cela peut provoquer des surprises désagréables.

Onder voorbehoud van bovengenoemd principieel bezwaar, alsmede van het voorstel tot een termijnverkortings van zes tot drie maanden in het tweede lid van de nieuwe tekst, stelt de Werkgroep de volgende tekst voor :

« Artikel 3 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

« Artikel 3. — 1° De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld. Bij ontstentenis van een nauwkeurige datum voor de aanvang van de overeenkomst, wordt deze geacht te zijn ingegaan op de vervaldag van het eerste pachtgeld.

Bij ontstentenis van een dergelijk geschrift, kan degene die een landeigendom exploiteert het bewijs leveren van het bestaan van een pacht door voorlegging van een bewijs van persoonlijk aanbod van betaling, verricht overeenkomstig artikel 23, waarop uitdrukkelijk het woord « pacht » voorkomt met vermelding van het jaar waarop de betaling betrekking heeft en waartegen de verpachter niet heeft gereageerd door een oproeping in verzoening voor de bevoegde vrederechter binnen zes maanden na het aanbod. In geval van procedure kan degene die een landeigendom exploiteert het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Indien de overeengekomen pacht prijs niet bewezen is, wordt hij vastgesteld door de rechter overeenkomstig de bepalingen ter beperking van de pacht prijzen.

2° Indien er een naar de vorm andersluidend geschrift is, kan degene die een landeigendom exploiteert, het bewijs leveren van het bestaan van een pacht en van de pachtvoorwaarden door alle middelen met inbegrip van getuigen en vermoedens. »

Artikel 4

Aan artikel 6 van de wet dat de redenen opsomt die de verpachter de mogelijkheid geven om op ieder ogenblik een einde te maken aan de lopende pacht, werden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers enkele wijzigingen aangebracht.

Door het punt 1° wordt bedoelde opzegging mogelijk gemaakt wanneer het bouwgronden betreft die wegens hun ligging bij het sluiten van de overeenkomst moeten worden aangezien als bouwgronden of voor industriële doeleinden bestemde gronden, op voorwaarde dat zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst en dat er vooraf geen wegwerken moeten worden uitgevoerd.

Het punt 2° betreft gronden die op het ogenblik van de opzegging als bouwgronden moeten worden beschouwd en waar er evenmin wegwerken moeten worden uitgevoerd.

Het punt 3° betreft gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van elke verlenging van de pacht moeten worden aangezien als voor industriële doeleinden bestemde gronden. Wel moet de verpachter, ten minste drie maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode, daarvan kennis hebben gegeven aan de pachter.

Sous réserve de l'objection de principe précitée, ainsi que de la proposition visant à ramener le délai de six à trois mois au deuxième alinéa du nouveau texte, le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 3 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 3. — 1° Le bail doit être constaté par écrit. A défaut de date précise de la prise de cours de la convention le bail est censé avoir pris cours à l'échéance du premier fermage.

A défaut de pareil écrit, celui qui exploite un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence du bail en produisant une preuve d'offre personnelle de paiement du fermage, conformément à l'article 23, preuve sur laquelle le terme « bail » figure expressément avec mention de l'année à laquelle le paiement se rapporte et contre laquelle le bailleur n'a pas réagi dans un délai de six mois, prenant cours au moment de l'offre, par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent. En cas de procédure, celui qui exploite un bien rural peut fournir la preuve de l'existence du bail et de ses conditions 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, conformément aux dispositions limitant les fermages.

2° S'il existe un écrit autrement formulé, celui qui exploite un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail et des conditions par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. »

Article 4

La Chambre des Représentants a apporté quelques modifications à l'article 6 de la loi qui énumère les raisons donnant aux bailleurs la possibilité de mettre fin au bail à tout moment.

Le 1° permet de donner un tel congé lorsqu'il s'agit de terrains qui, vu leur situation au moment de la conclusion du bail, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition d'avoir été déclarés tels dans le bail et que des travaux de voirie ne doivent pas y être effectués au préalable.

Le 2° concerne les terrains qui, au moment du congé, doivent être considérés comme terrains à bâtir et où des travaux de voirie ne doivent pas non plus être effectués.

Le 3° concerne les terrains qui, vu leur situation à la date de chaque prolongation de bail, doivent être considérés comme des terrains à destination industrielle. Toutefois, le bailleur doit en avoir fait la notification au preneur, trois mois au moins avant l'expiration de la période de bail en cours.

« Elke verlenging » wijst erop dat niet enkel de eerste maar alle daaropvolgende pachtperiodes daarvoor in aanmerking komen.

Het punt 4° betreft de gronden die hetzij bij de aanvang, hetzij bij een verlenging van de pacht, dienen te worden aangezien als bouwgronden of als gronden bestemd voor industriële doeleinden.

De punten 5° en 6° betreffen gronden die behoren aan of verkregen zijn door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon.

De nieuwe tekst heeft tot doel een nieuw evenwicht te verwezenlijken tussen de belangen van pachter en verpachter. Ook voor de pachter is aan de regeling een voordeel verbonden. Een aantal potentiële bouwgronden wordt immers niet meer verpacht omdat de eigenaar vreest deze op het geschikte ogenblik niet terug ter beschikking te krijgen. Voortaan zal het in ruimere mate mogelijk zijn de grond te verpachten in afwachting dat erop wordt gebouwd.

Er werd bovendien genoteerd dat sportterreinen niet als bouwgronden kunnen worden beschouwd.

Tenslotte zou het voortaan mogelijk worden, in tegenstelling met de regeling bepaald in de wet van 4 november 1969, eveneens op ieder ogenblik aan de pacht een einde te maken om een aaneengesloten perceel dat niet gelegen is in een landbouwgebied en dat niet groter is dan 10 are, aan te wenden voor gezinsdoeleinden.

Wanneer moet worden gewacht tot het einde van een negenjarige pachtperiode, is een inbezitneming voor gezinsdoeleinden in vele gevallen zinloos.

Onder gezinsdoeleinden ressorteert eveneens de gezinsontspanning.

Uit de tekst zou wel moeten worden afgeleid dat deze terugneming slechts éénmaal kan gebeuren. De uitzondering zou wel gelden t.o.v. elke pachter in het kader van zijn pacht. Een zelfde eigenaar die aan verschillende pachters grond verpacht, zou zijn recht bij ieder van deze pachters kunnen laten gelden. Voor het bewijs van het aanwenden voor gezinsdoeleinden, wordt niets bijzonders vereist; vermits het ten slotte om een kleine oppervlakte gaat, kan een gewone verklaring volstaan.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat de voorgestelde tekst een versoepeling betekent t.o.v. de thans van kracht zijnde bepalingen. Het aantal gevallen waarbij een kortere opzeggingsperiode is toegestaan, wordt verhoogd. Voortaan zal zulks eveneens mogelijk zijn voor een onroerend goed dat als bouwgrond moet worden beschouwd op het ogenblik van de opzegging.

Het laatste lid van het voorgestelde artikel 6 is eveneens nieuw; de eigenaar zal voortaan op elk ogenblik een einde aan de pacht kunnen maken voor een onroerend goed van maximum 10 are, ten einde het aan te wenden voor familie-doeleinden, op voorwaarde evenwel dat dit goed niet gelegen is in een landbouwzone. Deze bepaling is trouwens parallel met artikel 7, 10° (artikel 5 van het ontwerp).

Les mots « chaque prolongation » indiquent qu'il faut prendre en compte non seulement la première période de bail mais aussi toutes les suivantes.

Le point 4° concerne les terrains qui, soit au début du bail, soit lors d'une prolongation du bail, sont à considérer comme des terrains à bâtir ou à destination industrielle.

Le 5° et le 6° concernent les terrains appartenant à une administration publique ou une personne morale de droit public ou acquis par elles.

Le texte du projet a pour but de réaliser un nouvel équilibre entre les intérêts du preneur et du bailleur. Ce régime présente également un avantage pour le preneur. Un certain nombre de terrains à bâtir potentiels ne sont en effet plus affermés parce que le propriétaire craint de ne pouvoir en redispouter en temps opportun. Désormais, il sera possible, dans une plus large mesure, d'affermier le terrain en attendant qu'il y soit construit.

D'autre part, il est précisé que les terrains de sport ne peuvent être considérés comme des terrains à bâtir.

Enfin, contrairement au régime instauré par la loi du 4 novembre 1969, il sera désormais possible de mettre également fin au bail à tout moment en vue d'affecter à l'usage familial une parcelle d'un tenant, non située en zone agricole, et dont la superficie n'excède pas 10 ares.

S'il faut attendre le terme d'une période de neuf ans, une reprise à des fins familiales n'a bien souvent plus aucun sens.

L'usage familial couvre également le délassement familial.

On devrait déduire du texte que cette reprise ne peut se faire qu'une seule fois. L'exception s'appliquerait par contre à chaque preneur dans le cadre de son bail. Un même propriétaire louant des terrains à différents preneurs pourrait faire valoir son droit auprès de chacun d'eux. Quant à la preuve de l'utilisation à des fins familiales, aucune exigence particulière n'est prévue; comme il s'agit en fin de compte d'une petite superficie, une simple déclaration peut suffire.

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que le texte proposé constitue un assouplissement par rapport aux dispositions en vigueur. Le nombre des cas dans lesquels un préavis plus court est autorisé, est augmenté. Désormais, cela pourra également s'appliquer à un bien immeuble qui doit être considéré comme terrain à bâtir au moment du congé.

Le dernier alinéa de l'article 6 proposé est nouveau lui aussi; le propriétaire pourra désormais mettre fin à tout moment au bail relatif à un bien immeuble n'excédant pas 10 ares, en vue de l'affecter à l'usage familial, à la condition toutefois que ce bien ne soit pas situé en zone agricole. Cette disposition est d'ailleurs parallèle à celle de l'article 7, 10° (article 5 du projet).

Een lid vraagt naar de betekenis van het bepaalde in 1° en inzonderheid de draagwijdte van de woorden «zonder dat er vooraf wegwerken uitgevoerd dienen te worden»; moet o.m. een half uitgeruste weg of het aanleggen van o.m. riolering als wegwerken worden beschouwd?

Hierbij wordt eraan herinnerd dat het bepaalde in 1° verpachte gronden bedoelt die bouwgrond zijn op het ogenblik van de pachtovereenkomst; dit geldt eveneens voor gronden bestemd voor industriële doeleinden.

Wat de wegwerken betreft, wordt eraan herinnerd dat ter zake de regels inzake urbanisatie moeten worden gehanteerd. Trouwens, als er geen voldoende wegunuitrusting is, zal de bouwvergunning niet worden afgegeven. Wel mag men niet uit het oog verliezen dat het hier gaat om een perceel dat bebouwbaar is en dat deze bepaling bijgevolg niet de verkavelingen beoogt.

Het gaat tenslotte om een feitenkwestie. Het is duidelijk dat binnen de *ratio legis* van deze bepaling, de opzegging enkel zal kunnen geschieden wanneer de eigenaar in het bezit is van een bouwvergunning. Trouwens is het evenzeer duidelijk dat de bouwvergunning slechts zal kunnen worden afgegeven wanneer aan bepaalde voorwaarden is voldaan, o.m. een vereiste breedte van de weg, riolering, verlichting, enz.

Hoewel een lid het principieel eens is met de voorgestelde wijziging, heeft het nochtans bezwaar tegen het feit dat artikel 27 van het ontwerp dat een wijziging beoogt van artikel 46 van de pachtwet, geen melding maakt van de hypothese vermeld in 2°.

Het bedoelde artikel 46 voorziet voor enkele opzeggingsgevallen in een bijkomende vergoeding tot beloop van de door de pachter geleden schade.

Zoals de tekst thans voorligt, zal het mogelijk zijn een opzegging van drie maanden te geven voor verpachte gronden die gelegen zijn in een bouwzone, zonder dat enige vergoeding is verschuldigd, zoals bepaald in artikel 46 van de wet. Zulks geldt eveneens voor de bedrijfszetel gelegen aan een uitgeruste weg in de woonzone of in een landelijk woongebied. Daarom zou artikel 6, 2°, moeten worden aangevuld met de woorden « op ongebouwde gronden ».

Dat in sommige streken deze vergoeding automatisch wordt betaald is geen afdoend argument in de ogen van dat lid; niets waarborgt dat deze praktijk zal worden voortgezet vermits het in 2° om een nieuwe bepaling gaat.

Het lid kan het met de voorgestelde tekst slechts eens zijn, indien een correctie in die zin wordt aangebracht in artikel 46 (artikel 27 van het ontwerp).

Een lid brengt kritiek uit op het bepaalde in het laatste lid, nl. wat betreft de terugnemings voor gezinsdoeleinden. Het begrip is te vaag en het zou wenselijk zijn dat het wordt gepreciseerd. Bovendien zou, analoog aan artikel 7, 10°, de ontspanning als gegronde reden aan de tekst moeten worden toegevoegd. Gelijkaardige bepalingen in twee verschillende artikelen geven trouwens aanleiding tot verwarring.

Un membre s'interroge sur la signification du 1° et en particulier sur la portée des mots « sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable »; faut-il par exemple considérer une route semi-équipée ou la construction d'égouts comme des travaux de voirie?

A ce propos, il est rappelé que la disposition du 1° vise les terrains affermés qui sont des terrains à bâtir au moment de la conclusion du bail; ceci vaut également pour les terrains à destination industrielle.

En ce qui concerne les travaux de voirie, il est rappelé qu'il y a lieu de se référer en la matière aux règles applicables en matière d'urbanisme. D'ailleurs, si l'équipement de la voirie est insuffisant, le permis de bâtir ne sera pas délivré. Il ne faut pas perdre de vue qu'il s'agit en l'espèce d'une parcelle où l'on peut bâtir et que par conséquent la disposition ne vise pas les lotissements.

Il s'agit en fin de compte d'une question de fait. Il est clair que, selon la *ratio legis* de cette disposition, le congé ne pourra être donné que lorsque le propriétaire est en possession d'un permis de bâtir. D'ailleurs, il est tout aussi évident que le permis de bâtir ne pourra être délivré que lorsque certaines conditions sont respectées, notamment la largeur requise de la route, les égouts, l'éclairage, etc.

Bien qu'approuvant en principe la modification proposée, un membre regrette cependant que l'article 27 du projet, qui vise à modifier l'article 46 de la loi sur le bail à ferme ne mentionne pas l'hypothèse visée au 2°.

L'article 46 en question prévoit, pour quelques cas de congé, une indemnité supplémentaire à concurrence du dommage subi par le preneur.

Dans l'état actuel du texte, on pourra donner un congé de trois mois pour des terrains affermés situés en zone à bâtir, sans qu'aucune indemnité comme celle prévue à l'article 46 de la loi ne soit due. Cela vaut également pour le siège d'exploitation situé le long d'une route équipée dans une zone d'habitat ou dans une zone d'habitat à caractère rural. C'est pourquoi l'article 6, 2°, devrait être complété par les mots « terrains non bâtis ».

Le fait que, dans certaines régions, cette indemnité soit versée automatiquement n'est pas un argument suffisant aux yeux de l'intervenant; rien ne garantit que cette pratique sera poursuivie, puisque le texte du 2° est nouveau.

L'intervenant déclare qu'il ne pourra approuver le texte proposé que si on apporte une correction en ce sens à l'article 46 (article 27 du projet).

Un membre formule des critiques au sujet des dispositions du dernier alinéa concernant la reprise à des fins familiales. Il s'agit d'une notion trop vague qu'il serait souhaitable de préciser. Par analogie avec l'article 7, 10°, il faudrait en outre mentionner le délaçement comme raison valable. Le fait qu'on trouve des dispositions semblables dans deux articles différents est d'ailleurs générateur de confusion.

Bovendien is een oppervlakte van 10 are te klein en laat geen voldoende ruimte toe wanneer dit terrein op een ernstige wijze wordt aangewend voor gezinsdoeleinden.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris merkt op dat « ontspanning » zoals bepaald in de huidige wet, ruimer moet worden opgevat dan « gezinsdoeleinden ». Als dusdanig kan b.v. het aanleggen van een visput worden beschouwd als ontspanning, maar niet als gezinsdoeleinden.

Een lid is voorstander van het behoud van de tekst maar pleit er wel voor dat uitzondering wordt gemaakt voor gronden die binnen de landbouwzone zijn gelegen doch die grenzen aan de bouwzone, b.v. ten behoeve van de nabijgelegen woning.

Hierbij wordt nochtans opgemerkt dat het niet wenselijk is te laten raken aan de landbouwzone. Het behoud ervan moet als een principiële kwestie worden beschouwd, vermits ze betrekking heeft op de beroepsactiviteit en het dus niet aangewezen is het terugnemen mogelijk te maken voor doeleinden die geen economisch rendement hebben.

Het lid dringt toch aan voor zijn voorstel omdat de terug te nemen oppervlakte tenslotte klein is.

Een ander lid acht het nutteloos dat de tekst preciseert dat de 10 are niet in de landbouwzone gelegen mogen zijn; een terrein kan o.m. als moestuin worden aangewend, hetgeen toch geen verstoring van het geheel kan betekenen.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat bedoelde tekst het resultaat is van een vrij lang debat dat in de Kamercommissie heeft plaatsgehad. De beperkingen die de tekst vermeldt, zijn zeer bewust bedoeld om te vermijden dat een landbouwzone zou worden aangetast op een ogenblik dat de landbouwgrond die nog ter beschikking is, vrij beperkt is geworden.

De tekst is precies genoeg; het gaat immers om een zeer kleine oppervlakte van maximum 10 are. De toevoeging van het begrip « ontspanning » is in elk geval niet gewenst.

Bovendien mag niet uit het oog worden verloren dat, zo de pachter gronden exploiteert die aan verschillende verpachters toebehoren, elk van hen gerechtigd is van bedoelde bepaling gebruik te maken, doch elke verpachter kan daarop slechts één enkele maal een beroep doen.

Anders zou het evenwel zijn indien verschillende eigenaars zich in onverdeeldheid bevinden en deze onverdeelde goederen in pacht worden gegeven; in dit geval moet de onverdeeldheid als één juridische entiteit worden beschouwd en dus als één enkele verpachter.

Uiteindelijk worden twee wijzigingen voorgesteld.

In 2° van artikel 6 wordt het woord « gronden » vervangen door de woorden « ongebouwde gronden »; deze technische wijziging heeft tot doel preciseren na te streven.

Il faut ajouter qu'une superficie de 10 ares est trop petite et qu'elle ne fournit pas assez d'espace lorsque le terrain en question est affecté de manière sérieuse à des fins familiales.

Le représentant du Secrétaire d'Etat fait observer que la notion de « délassement » prévue dans la loi actuelle doit être interprétée dans un sens plus large que la notion de « fins familiales ». On peut par exemple considérer l'aménagement d'un vivier comme délassement, mais non comme « fins familiales ».

Un membre se dit partisan du maintien du texte tout en plaidant pour une exception en ce qui concerne les terres situées à l'intérieur de la zone agricole mais riveraines de la zone à bâtir, et ce, par exemple, pour les besoins de l'habitation contiguë.

L'on fait toutefois observer à ce sujet qu'il n'est pas souhaitable de permettre que l'on touche à la zone agricole. Le maintien de celle-ci doit être considéré comme une question de principe, puisqu'elle est à la base de l'activité professionnelle et qu'il ne s'indique donc pas d'en permettre la reprise à des fins étrangères au rendement économique.

L'intervenant insiste néanmoins pour que l'on tienne compte de sa proposition, étant donné que la superficie à reprendre est finalement peu importante.

Un autre membre estime qu'il est inutile de préciser dans le texte que les 10 ares ne peuvent pas être situés en zone agricole; un terrain peut être utilisé notamment comme potager, sans que cela n'entraîne une désorganisation de l'ensemble.

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que le texte en question est la résultante d'un débat très long qui a eu lieu en Commission de la Chambre des Représentants. Les restrictions inscrites dans le texte ont été conçues dans l'intention bien arrêtée d'éviter que l'on ne porte atteinte à une zone agricole alors que la surface des terres agricoles encore disponibles est devenue très limitée.

Le texte est suffisamment précis; il s'agit en effet d'une superficie très petite de 10 ares au maximum. Il serait en tout cas inutile d'ajouter la notion de « délassement ».

L'on ne peut, en outre, pas perdre de vue que, si le preneur exploite des terres appartenant à plusieurs bailleurs, chacun de ceux-ci a le droit de faire usage de la disposition en question, mais une seule fois seulement.

La situation serait toutefois différente si plusieurs propriétaires se trouvaient en indivision et si les biens indivis étaient donnés en location; dans ce cas, il faudrait considérer que l'indivision constitue une entité juridique et donc qu'il n'y a qu'un seul bailleur.

Deux modifications sont finalement proposées.

Au 2° de l'article 6, le mot « terrains » est remplacé par les mots « terrains non bâtis »; cette modification technique vise à préciser les choses.

Ingaande op de kritiek die werd geuit met betrekking tot het laatste lid, wordt voorgesteld deze tekst te vervangen door volgende bepaling :

« In afwijking van artikel 4 kan de verpachter op ieder ogenblik eveneens een einde maken aan de lopende pacht om een aaneengesloten grond die aan een woonhuis aansluit en niet groter is dan 20 are, aan te wenden voor gezinsdoeleinden. In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel beslist de rechter. »

In dit voorstel wordt gepreciseerd dat het moet gaan om « een aaneengesloten grond die aan een woonhuis aansluit », hetgeen evenwel niet verhindert dat de bepaling niet meer zou kunnen worden ingeroepen wanneer een kleine weg tussendoor loopt; dit feit is niet voldoende om de continuïteit te verbreken.

De Werkgroep is het eens met beide voorgestelde wijzigingen. Wel wordt, met het oog op de duidelijkheid, de tekst van het artikel opgesplitst in twee paragrafen.

De Werkgroep stelt dientengevolge de volgende tekst voor :

« Art. 4

Artikel 6 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 6. — § 1. In afwijking van artikel 4, kan de verpachter op ieder ogenblik een einde maken aan de lopende pacht 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, zonder dat er vooraf wegenwerken uitgevoerd dienen te worden, beschouwd moesten worden als bouwgronden of voor industriële doeleinden bestemde gronden, mits zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst;

2° de pachtovereenkomst betrekking heeft op ongebouwde gronden die, op het ogenblik van de opzegging, zonder dat er vooraf wegwerken uitgevoerd dienen te worden, beschouwd moeten worden als bouwgronden;

3° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die, wegens hun ligging op het ogenblik van elke verlenging van de pacht, beschouwd moeten worden als voor industriële doeleiden bestemde gronden, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode, hiervan kennis heeft gegeven aan de pachter;

4° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden beschouwd kunnen worden, hetzij bij de aanvang van de pacht, mits zij als zodanig opgegeven zijn in de pachtovereenkomst, hetzij bij een verlenging van de pacht, op voorwaarde dat de verpachter ten minste drie maanden vóór de datum van een verlenging hiervan kennis gegeven heeft aan de pachter, en die vooraf het voorwerp dienen uit te maken van wegenwerken;

Compte tenu des critiques relatives au dernier alinéa, il est proposé d'en remplacer le texte par la disposition suivante :

« Par dérogation à l'article 4, le bailleur peut également mettre fin au bail à tout moment, en vue d'affecter à l'usage familial un terrain d'un tenant contigu à sa maison d'habitation et dont la superficie ne peut excéder 20 ares. En cas de litige concernant l'emplacement de la parcelle considérée, le juge statue. »

Le texte proposé précise que le terrain en question doit être « d'un tenant » et « contigu » à sa maison d'habitation », mais il n'empêche pas que cette disposition ne pourrait pas être invoquée s'il y avait un petit chemin entre le terrain et la maison; ce fait ne suffit pas à rompre la continuité.

Le Groupe de travail approuve les deux modifications proposées. Il décide néanmoins, dans un souci de clarté, de scinder le texte de l'article en deux paragraphes.

Le Groupe de travail propose dès lors le texte suivant :

« Art. 4

L'article 6 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 6. — § 1^{er}. Par dérogation à l'article 4, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment 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 sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable, et à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail;

2° les baux concernent des terrains non bâtis qui, au moment du congé, doivent être considérés comme terrains à bâtir sans que des travaux de voirie doivent y être effectués au préalable;

3° les baux concernent des terrains qui, vu leur situation à la date de chaque prolongation de bail, doivent être considérés comme terrains à destination industrielle, à la condition que, trois mois au moins avant l'expiration de la période de bail en cours, le bailleur en ait fait la notification au preneur;

4° les baux concernent des terrains qui peuvent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, soit au début du bail, à la condition qu'ils aient été déclarés tels dans le bail, soit lors d'une prolongation du bail, à la condition que le bailleur en ait fait la notification au preneur trois mois au moins avant la date d'une prolongation, et qui doivent préalablement faire l'objet de travaux de voirie;

5° de pachtovereenkomst is aangegaan met een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die vóór het afsluiten van de overeenkomst door dat bestuur of die persoon zijn onteigend of verkregen op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten algemenen nutte beveelt of toestaat;

6° de pachtovereenkomst betrekking heeft op gronden die na het sluiten van de overeenkomst verkregen zijn door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon, op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten algemenen nutte beveelt of toestaat.

§ 2. In afwijking van artikel 4 kan de verpachter op ieder ogenblik eveneens een einde maken aan de lopende pacht om een aaneengesloten grond die aan zijn woonhuis aansluit en niet groter is dan 20 are, aan te wenden voor gezinsdoeleinden. In geval van geschil over de plaats van het bedoelde perceel beslist de rechter. »

Artikel 5 (artikel 7 van de wet)

De rapporteur herinnert eraan dat de wijziging die in artikel 7 werd aangebracht inzonderheid de gelijkstelling tot doel heeft bij de opzegging wegens persoonlijke exploitatie, van de echtgenoten van de afstammelingen of van de aangenomen kinderen, met de afstammelingen of de aangenomen kinderen. Uit de tekst blijkt dat er geen beperking van graad is wat de afstammelingen betreft.

Deze gelijkstelling wordt logischerwijze in andere bepalingen eveneens doorgevoerd.

Bij de beoordeling van deze bepaling, mag niet uit het oog worden verloren dat er een essentieel verschil is tussen artikel 4 en artikel 5 van het ontwerp. De eerste reeks opzeggingsmogelijkheden kunnen op elk ogenblik worden aangewend, terwijl de tweede reeks enkel kan worden aangewend bij het einde van elke pachterperiode.

Een lid dient het volgend amendement in :

« In artikel 7, zoals voorgesteld door dit artikel, het 10° te doen vervallen. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Artikel 4, laatste lid, van het wetsontwerp geeft de mogelijkheid van opzegging voor maximum 10 are van gronden niet gelegen in een landbouwgebied, voor gezinsdoeleinden, op een willekeurig ogenblik, mits een opzeggingstermijn van drie maanden in acht wordt genomen.

De opzegging van 20 are, in artikel 5, 10°, van het wetsontwerp voor « gezinsdoeleinden en ontspanning » tegen het einde van elke 9-jaarlijkse periode, laat de uitzetting toe voor « ontspanning ».

Uit het verslag van de bijzondere Kamercommissie (Gedr. St. 171/40) kan men afleiden dat sommige leden menen dat die « ontspanning » ook het aanleggen van bijvoorbeeld een speelveld voor een sportclub inhoudt.

5° les baux sont consentis par une administration publique ou une personne morale de droit public et concernent des terrains qui, avant la conclusion du bail, ont été expropriés par elle ou acquis par elle, sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique;

6° les baux concernent des terrains qui, après la conclusion du bail, ont été acquis par une administration publique ou une personne morale de droit public sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

§ 2. Par dérogation à l'article 4, le bailleur peut également mettre fin au bail à tout moment, en vue d'affecter à l'usage familial un terrain d'un tenant, contigu à sa maison d'habitation et dont la superficie ne peut excéder 20 ares. En cas de litige concernant l'emplacement de la parcelle considérée, le juge statue. »

Article 5 (article 7 de la loi)

Le rapporteur rappelle que la modification apportée à l'article 7 visait en particulier à mettre sur le même pied, en cas de congé en vue d'une exploitation personnelle, les descendants ou les enfants adoptifs et leurs conjoints. Il ressort du texte qu'il n'y a aucune limitation pour ce qui est du degré des descendants.

Il est logique de prévoir également cette assimilation dans d'autres dispositions.

En examinant cette disposition, l'on ne peut pas perdre de vue qu'il y a une différence essentielle entre l'article 4 et l'article 5 du projet. Les congés prévus dans la première série de possibilités peuvent être donnés à tout moment, tandis que ceux de la seconde série ne peuvent l'être qu'à l'expiration de chaque période de bail.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Supprimer le 10° de l'article 7 proposé par cet article. »

Il en donne la justification suivante :

« L'article 4, dernier alinéa, du projet de loi permet de mettre fin au bail à tout moment, en vue d'affecter à l'usage familial une parcelle de 10 ares maximum non située en zone agricole, moyennant un préavis de trois mois.

La résiliation du bail d'un terrain de 20 ares, prévue à l'article 5, 10°, du projet de loi, « à des fins familiales ou de délassement » au terme de chaque période de 9 ans, autorise l'éviction pour « délassement ».

On peut déduire du rapport de la Commission spéciale de la Chambre (Doc. n° 171/40) que certains membres pensent que ce « délassement » comprend, par exemple, l'aménagement d'un terrain de jeux pour un club sportif.

De heer Eeckloo wijst er in « Pacht en Voorkoop » op dat in de huidige pachtwetgeving het begrip « ontspanning » bedoeld is als « gezinsontspanning ». Ontspanning buiten het gezin van de eigenaar is dus niet bedoeld, dus ook niet de aanleg van sportvelden. Aldus is er geen verschil tussen het begrip gezinsdoeleinden en gezinsontspanning en is punt 10 overbodig. »

Daar uit de tekst van artikel 4 (artikel 6 van de wet), § 2, de weglating van het 10° voortvloeit, wordt bovenvermeld amendement ingetrokken.

Een lid vraagt of het wel enig nut heeft het bepaalde onder 11° te behouden, nl. «de aanwending van percelen als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, mits zij wegens hun ligging op het ogenblik van hun opzegging als zodanig moeten worden beschouwd».

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris meent dat deze tekst moet worden behouden om te vermijden dat door de weglating een redenering *a contrario* wordt gehouden.

Een lid stelt voor een 12° aan de tekst toe te voegen, luidend als volgt :

« 12° het feit dat de verpachter eigenaar is van gronden als gevolg van erfenis of schenking door een ascendent in de rechte lijn van de toekomstige pachter : broer, zuster, neef of nicht. »

Er wordt opgemerkt dat de tekst niet aan het nagestreefde doel beantwoordt vermits er enerzijds sprake is van rechte lijn en anderzijds een reeks aanverwanten wordt opgesomd.

Meerdere leden hebben eveneens een fundamenteel bezwaar tegen het amendement.

Vooreerst heeft het opgeworpen probleem betrekking op artikel 7, 1°, nl. de opzegging ten voordele van een aantal familieleden. Zo men het amendement zou aannemen, moet de opsomming van artikel 7, 1°, worden herzien.

Het amendement keert trouwens in feite terug tot de toestand vóór de wet van 1969, die ondertussen is achterhaald.

Er mag niet uit het oog worden verloren dat het in artikel 1 gaat om een opzegging wegens ernstige reden. Er kan gepleit worden voor een uitbreiding doch er moet toch gedacht worden aan de pachter en dus moeten niet teveel gevallen worden ingelast; later zou dit aanleiding kunnen geven tot nog meer uitbreiding.

De voorgestelde tekst voorziet reeds in een uitbreiding ten voordele van de schoonkinderen. Het artikel moet in zijn geheel worden gezien. Zo men nog verder gaat, dan is de tegenhanger daarvan dat men dezelfde uitbreiding moet toelaten voor onderpacht en pachtoverdracht, hetgeen onaanvaardbaar zou zijn.

Tot besluit kan de Werkgroep het eens zijn met de weglating van het bepaalde onder 10°. Hierdoor wordt de tekst sub 11° opgenomen onder het nieuwe 10°.

M. Eeckloo signale dans « Pacht en Voorkoop » que, dans la législation actuelle sur le bail à ferme, la notion de « délassement » s'entend au sens de « délassement familial ». Le délassement en dehors de la famille du propriétaire n'est donc pas visé, ce qui implique que l'aménagement de terrains de sport ne l'est pas non plus. Il n'y a donc aucune différence entre la notion d'usage familial et celle de délassement familial, et le 10° est superflu. »

Comme le texte de l'article 4 (article 6 de la loi), § 2, implique la suppression du 10°, cet amendement est retiré.

Un membre demande s'il est utile de maintenir ce qui est prévu au 11°, à savoir « l'affectation de parcelles comme terrains à bâtir ou à destination industrielle à la condition que, vu leur situation au moment du congé, elles doivent être considérées comme tels ».

Le représentant du Secrétaire d'Etat estime que ce texte doit être maintenu pour éviter que sa suppression n'ouvre la porte à un raisonnement *a contrario*.

Un membre propose de compléter le texte par un 12°, rédigé comme suit :

« 12° lorsque des terrains sont la propriété du bailleur par héritage ou donation d'un ascendant en ligne directe du futur preneur : frère, sœur, neveu ou nièce. »

On fait observer que le texte ne répond pas à l'objectif poursuivi, puisqu'il y est question de « ligne directe » d'une part et d'une énumération de collatéraux d'autre part.

Plusieurs membres déclarent avoir des objections fondamentales à l'encontre de l'amendement.

Ils estiment tout d'abord que le problème soulevé concerne l'article 7, 1°, relatif à la possibilité de donner congé au profit d'un certain nombre de membres de la famille. Si on adoptait l'amendement, il faudrait revoir l'énumération de l'article 7, 1°.

L'amendement rétablirait d'ailleurs, en fait la situation d'avant la loi de 1969, situation qui est aujourd'hui dépassée.

Il ne faut pas perdre de vue qu'il est question, à l'article 7, d'un congé pour motifs sérieux. L'on peut plaider pour un élargissement de cette notion, mais il faut penser au preneur et, par conséquent, ne pas prévoir un trop grand nombre de cas; sinon, ce nombre risque encore d'augmenter ultérieurement.

Le texte proposé prévoit déjà un élargissement en faveur des beaux-fils et belles-filles. L'article doit être considéré dans son ensemble. En allant plus loin encore, l'on constate que, par analogie, il faudrait permettre un même élargissement pour la sous-location et la cession de bail, ce qui serait inadmissible.

Le Groupe de travail déclare en conclusion qu'il est d'accord sur la suppression du texte du 10°. De ce fait, le texte du 11° devient celui du 10°.

De indiener van het bovenvermelde amendement maakt voorbehoud met betrekking tot een eventuele uitbreiding van het opzeggingsrecht tot familieleden in de vierde graad.

Met dit voorbehoud, stelt de Werkgroep de volgende tekst voor :

« Artikel 7 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 7. — De verpachter kan bij het verstrijken van elke pachtperiode een einde maken aan de pacht, indien hij van een ernstige reden doet blijken. Ongeacht de in artikel 6 bedoelde redenen kunnen als ernstige redenen uitsluitend worden aanvaard :

1° het door de verpachter te kennen gegeven voornemen om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan geheel of gedeeltelijk over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

Ingeval het pachtgoed medeëigendom is of wordt van verscheidene personen, kan aan de pachtovereenkomst slechts een einde worden gemaakt voor de persoonlijke exploitatie ten behoeve van een medeëigenaar, zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of van de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, voor zover die medeëigenaar ten minste de onverdeelde helft van het pachtgoed bezit of zijn deel 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 dat de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht;

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 familiaredenen, zoals de vestiging van jonge gezinnen, het tot stand brengen van kleine landeigendommen, enz., op voorwaarde dat de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht;

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 pachter komende onderhoud van de gepachte gebouwen;

L'auteur de l'amendement précité exprime des réserves pour ce qui est de l'élargissement éventuel du droit de donner congé au profit des membres de la famille jusqu'au quatrième degré.

Compte tenu de cette réserve, le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 7 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 7. — Le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque période 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 tout ou partie du bien loué ou d'en céder en tout ou en partie l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

Si le bien loué est ou devient copropriété de plusieurs personnes, il ne peut être mis fin au bail en vue de l'exploitation personnelle au profit d'un copropriétaire, de son conjoint, ses descendants, enfants adoptifs ou de son conjoint ou des conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, que si ce copropriétaire possède au moins la moitié indivise du bien loué ou a reçu sa part en héritage ou par legs;

2° l'intention du bailleur de joindre une ou plusieurs parcelles louées, pour lesquelles congé est donné, à d'autres parcelles données à bail par lui à un autre preneur, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique ou familial incontestable et qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du 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, tels que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à la viabilité de l'exploitation du preneur 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° 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 wegens 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 percelen voor doeleinden van algemeen belang door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon;

10° de aanwending van percelen als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, mits zij wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als zodanig moeten worden beschouwd. »

Artikel 6 (artikel 8 van de wet)

Met betrekking tot dit belangrijk artikel, wenst de rapporteur enkele elementen in herinnering te brengen, die door de Kamer worden voorgesteld.

In een eerste paragraaf worden eveneens de echtgenoten van de afstammelingen of de aangenomen kinderen met deze kinderen gelijkgesteld.

Vervolgens wordt in de tekst een precisering aangebracht die trouwens gegrond is op de interpretatie die de rechtsleer en de rechtspraak er reeds had aan gegeven. De opzegging verricht met het oog op eigen gebruik gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes, moet bedoeld zijn om zelf het verpachte goed « geheel te exploiteren » of de exploitatie ervan « geheel » over te dragen.

Totaal nieuw zijn het eerste en het tweede lid van § 2 vermits zij de zogenaamde loopbaanpacht invoeren.

De loopbaanpacht is de pacht die wordt afgesloten voor een vaste duur, van minimum 27 jaar, die gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter 65 jaar zal zijn en de leeftijd die de kandidaat-pachter en, in voorkomend geval, die de jongste van meerdere kandidaten-pachters heeft, bij het sluiten van de pachtovereenkomst.

Door het invoeren van de loopbaanpacht wordt aan de volgende oogmerken tegemoetgekomen :

— het systeem zorgt voor een evenwichtige verhouding tussen de rechten en de belangen van de verpachter en de pachter;

— de partijen zijn vrij om een loopbaanpachtovereenkomst af te sluiten; zij wordt hun in geen dele opgelegd;

— door het opleggen van een minimum pachtduur van 27 jaar wordt de rendabiliteit gewaarborgd, hetgeen aan de belangen van beide contractanten tegemoetkomt;

— vermits de pachtovereenkomst loopt tot op het ogenblik dat de pachter 65 jaar wordt, heeft deze de verzekering dat hij het goed tot aan zijn pensioengerechtigde leeftijd kan blijven exploiteren. In deze gedachtengang bepaalt de tekst uitdrukkelijk dat op het einde van de loopbaanpacht de ver-

7° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du preneur à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit;

8° la condamnation du preneur du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux de bailleur à preneur;

9° l'affectation de parcelles par des administrations publiques ou personnes morales de droit public à des fins d'intérêt général;

10° l'affectation de parcelles comme terrains à bâtir ou à destination industrielle à la condition que, vu leur situation au moment du congé, elles doivent être considérées comme tels. »

Article 6 (article 8 de la loi)

A propos de cet important article, le rapporteur tient à rappeler plusieurs éléments proposés par la Chambre.

Dans un premier paragraphe, les conjoints des descendants ou des enfants adoptifs sont également assimilés à ces enfants.

Une précision est ensuite apportée au texte; elle se base d'ailleurs sur l'interprétation que la doctrine et la jurisprudence lui avaient déjà donnée. Celui qui met fin au bail en vue d'utiliser lui-même le bien loué au cours de chacune des périodes successives de bail doit avoir l'intention d'« exploiter lui-même l'ensemble » du bien loué ou d'en céder la « totalité » de l'exploitation.

Le premier et le deuxième alinéas du § 2 sont entièrement nouveaux, étant donné qu'il instaurent le bail dit de carrière.

Le bail de carrière est le bail conclu pour une période fixe, de 27 ans au minimum, égale à la différence entre le moment où le preneur aura 65 ans et l'âge du candidat-preneur et, le cas échéant, du moins âgé de plusieurs candidats-preneurs, lors de la conclusion du bail.

L'instauration du bail de carrière répond aux objectifs suivants :

— le système garantit un rapport équilibré entre les droits et les intérêts du bailleur et du preneur;

— les parties sont libres de conclure un bail de carrière; celui-ci ne leur est imposé en aucune façon;

— en imposant une durée de bail minimale de 27 ans, l'on garantit la rentabilité, en tenant ainsi compte des intérêts des deux contractants;

— étant donné que le bail court jusqu'au moment où le preneur atteint l'âge de 65 ans, celui-ci est assuré de pouvoir continuer à exploiter le bien jusqu'à l'âge de la retraite. Dans cet ordre d'idées, le texte dispose explicitement qu'au terme d'un bail de carrière, le bailleur retrouve la libre dis-

pachter vrij over zijn goed kan beschikken zonder dat de pachter zich hiertegen kan verzetten.

Dezelfde paragraaf bepaalt evenwel dat, zo de pachter na het einde van de loopbaanpacht in het bezit wordt gelaten van het goed, deze pacht stilzwijgend van jaar tot jaar wordt verlengd.

Aandacht werd besteed aan de vraag wat er gebeurt met de loopbaanpacht wanneer de jongste contractant overlijdt vóór de andere medepachters. Hierop werd gespecificeerd dat de overlevenden de overeenkomst gewoon voorzetten; met de leeftijd van de jongste wordt enkel rekening gehouden voor de duur van de pachtovereenkomst.

Wanneer de tekst uitdrukkelijk het begrip de jongste « medepachter » vermeldt en niet « kandidaat-pachter » zoals in de eerste zin is gebruikt, betekent zulks dat als criterium wordt genomen de leeftijd van de jongste pachter die daadwerkelijk de loopbaanpacht aangaat.

Steeds in de hypothese dat er meerdere pachters zijn, zal de loopbaanpacht logischerwijze blijven totdat de jongste onder hen de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt.

Bij deze gelegenheid moet worden verwezen naar de artikelen 34 en 36, 2°, die respectievelijk voorzien in een prijsaanpassing in geval van loopbaanpacht en in een overgangsbepaling die het mogelijk moet maken de lopende pachtovereenkomsten om te zetten in een loopbaanpacht (zie verder blz. 101 en 103).

Onderpacht en pachtoverdracht blijven bij loopbaanpachtovereenkomst mogelijk, uiteraard mits de daarbij geldende specifieke regelen worden nageleefd, evenwel zonder dat de vaste duur daardoor mag worden overschreden.

Het laatste lid van § 2 bepaalt dat, onder voorbehoud van de vorige leden, de bepalingen van de wet volledig van toepassing zijn op de loopbaanpacht.

Hierbij wordt genoteerd dat de redenen tot opzegging vermeld in de artikelen 6 en 7 van de voorgestelde tekst van de wet, gezien de bijzondere aard van de loopbaanpacht, niet kunnen worden ingeroepen.

Paragraaf 1

De bespreking van paragraaf 1 spitst zich toe op de verplichting voor degene die opzegging geeft wegens eigen gebruik, het goed in zijn geheel te exploiteren of de exploitatie ervan in haar geheel over te dragen.

Tegen deze verplichting wordt ingeroepen dat zij eventueel voor de pachter zelf nadelig kan zijn, wanneer deze in bepaalde omstandigheden zou wensen een deel van de exploitatie af te staan.

Hiertegen worden meerdere argumenten aangevoerd. Vooreerst mag men niet uit het oog verliezen dat er in het verleden tal van misbruiken werden vastgesteld waarbij onder meer een opzegging werd gegeven voor het eigenlijke erf zodat de pachter in de materiële onmogelijkheid was het bedrijf nog verder op een degelijke manier te exploiteren.

position de son bien sans que le preneur ne puisse s'y opposer.

Le même paragraphe précise toutefois que si le preneur est laissé en possession du bien après l'expiration du bail de carrière, ce bail se poursuit tacitement d'année en année.

La question s'est posée de savoir ce qu'il advient du bail de carrière lorsque le contractant le moins âgé vient à décéder avant les autres copreneurs. Il y a été répondu que les survivants poursuivent simplement le bail; il n'est tenu compte de l'âge du moins âgé que pour la durée du bail.

Lorsque le texte utilise explicitement la notion de « copreneur » le moins âgé et non de « candidat-preneur », comme dans la première phrase, cela signifie qu'on prend comme critère l'âge du preneur le moins âgé qui conclut effectivement le bail de carrière.

Toujours dans l'hypothèse de plusieurs preneurs, le bail de carrière se poursuivra logiquement jusqu'à ce que le moins âgé d'entre eux ait atteint l'âge de 65 ans.

A cette occasion, il faut renvoyer aux articles 34 et 36, 2°, qui prévoient respectivement une adaptation de prix en cas de bail de carrière et une disposition transitoire qui doit permettre de transformer le bail en cours en un bail de carrière (voir *infra* pp. 101 et 103).

La sous-location et la cession de bail restent possibles en cas de bail de carrière, à la condition évidemment que les règles spécifiques applicables en la matière soient respectées, sans que la période fixe ne puisse toutefois être dépassée.

Le dernier alinéa du § 2 dispose que sous réserve des alinéas précédents, les dispositions de la loi sont entièrement applicables au bail de carrière.

Il faut noter ici que les motifs du congé mentionnés aux articles 6 et 7 du texte de loi proposé ne peuvent être invoqués, vu la nature particulière du bail de carrière.

Paragraphe 1^{er}

La discussion du paragraphe 1^{er} s'est concentrée sur l'obligation à charge de celui qui met fin au bail en vue d'exploiter lui-même l'ensemble du bien ou d'en céder la totalité de l'exploitation.

On reproche à cette obligation de pouvoir éventuellement être préjudiciable au preneur, au cas où il souhaiterait, dans certaines circonstances, céder une partie de l'exploitation.

Plusieurs arguments sont invoqués contre cette thèse. En premier lieu, il ne faut pas perdre de vue que bon nombre d'abus ont été constatés dans le passé, notamment lorsqu'un congé était donné pour le terrain proprement dit, si bien que le preneur était dans l'impossibilité matérielle d'encore poursuivre l'exploitation convenablement.

Om zulks te voorkomen alsmede om te verhinderen dat er een opsplitsing zou plaatshebben die een leefbare exploitatie in de weg staat, werd om de thans voorgestelde oplossing gevraagd.

Vervolgens, wanneer een pachter een deel van de exploitatie wenst af te staan, is dit steeds mogelijk in gemeen overleg met de verpachter overeenkomstig het bepaalde in artikel 14 van de pachtwet, dat trouwens door het ontwerp niet wordt gewijzigd.

Er wordt herhaald dat de bedoeling van paragraaf 1 erin bestaat een opsplitsing van de verpachte goederen te voorkomen; het zou immers kunnen gebeuren dat onder voorwendsel van terugnemings wegens eigen gebruik, een versnippering van gronden zou ontstaan die enkel het opdrijven van de prijs tot doel zou hebben.

Een lid dringt erop aan dat het begrip « geheel » in elk geval duidelijk zou worden gedefinieerd; naar zijn mening heeft de verplichting om het goed in zijn geheel te exploiteren betrekking op de goederen die behoren tot dezelfde juridische relatie tussen de verpachter en de pachter. Zulks betekent dat gronden die door meerdere en afzonderlijke overeenkomsten zijn verpacht, afzonderlijke juridische relaties uitmaken.

Een ander lid wijst er nochtans op dat een toevoeging van gronden bij die waarvoor er reeds een pachtovereenkomst bestaat, niet kan worden beschouwd als een afzonderlijke juridische relatie. De gronden die worden toegevoegd aan die waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft, maken deel uit van dezelfde pachtovereenkomst. Zulks is in overeenstemming met het doel dat door paragraaf 1 wordt nagestreefd, namelijk een opsplitsing van de verpachte gronden te voorkomen.

De Werkgroep en de vertegenwoordiger van de Staatssecretaris bevestigen beide bovenvermelde standpunten; het bepaalde in paragraaf 1 viseert het geheel van de onroerende goederen die deel uitmaken van dezelfde pachtovereenkomst, met daarin begrepen de gronden die in de loop van de pachtovereenkomst daaraan worden toegevoegd; deze laatste vormen geen afzonderlijke juridische entiteit.

Een lid vraagt of het bepaalde in paragraaf 1 niet in tegenspraak is met artikel 12, 7°; in dit laatste artikel wordt immers bepaald dat de rechter in bepaalde omstandigheden kan weigeren de opzegging geldig te verklaren.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris antwoordt dat er helemaal geen tegenspraak is tussen beide bepalingen. Artikel 12, 7°, houdt inderdaad andere voorwaarden in die een invloed kunnen hebben op de opzeggingsmogelijkheid bepaald in artikel 6. Het doel van artikel 12, 7°, bestaat erin het voordeel dat de verpachter kan hebben, af te wegen tegenover het nadeel dat aan de pachter zou worden berokkend. In dit geval gaat het om de vraag of de oppervlakte hetzij niet te klein, hetzij niet te uitgestrekt wordt, om te beantwoorden aan de vereisten van een exploitatie van het landbouwbedrijf, zoals dit in onze streken wordt begrepen.

C'est pour prévenir une telle situation et pour empêcher un fractionnement entravant la viabilité de l'exploitation que la solution proposée a été demandée.

Ensuite, lorsqu'un preneur désire céder une partie de l'exploitation, il le peut toujours, mais de commun accord avec le bailleur conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi sur le bail à ferme que le projet ne modifie d'ailleurs pas.

On répète que l'objet du paragraphe 1^{er} est de prévenir un fractionnement des biens loués; en effet, il se pourrait que, sous prétexte de reprise pour une exploitation personnelle, il se produise un morcellement de terres qui n'aurait pour seul but que d'en faire monter le prix.

Un membre souligne qu'en tout cas, il y aurait lieu de définir clairement la notion d'« ensemble »; à son avis, l'obligation d'exploiter l'ensemble du bien loué a trait aux biens qui relèvent de la même relation juridique entre le bailleur et le preneur. Cela signifie que des terres affermées par plusieurs baux distincts établissent des relations juridiques distinctes.

Un autre membre signale toutefois qu'une adjonction de terrains à ceux faisant déjà l'objet d'un bail ne peut être considérée comme une relation juridique distincte. Les terrains ajoutés à ceux auxquels le bail se rapporte font partie du même bail, et ce conformément à l'objet poursuivi par le paragraphe 1^{er} qui consiste à prévenir un fractionnement des terres affermées.

Le Groupe de travail et le représentant du Secrétaire d'Etat confirment les deux points de vue précités; les dispositions du paragraphe 1^{er} visent l'ensemble des biens immobiliers qui font partie du même bail, y compris les terrains qui y sont ajoutés en cours de bail; ces derniers ne font pas l'objet d'une relation juridique distincte.

Un commissaire demande si les dispositions du paragraphe 1^{er} ne sont pas en contradiction avec celles de l'article 12, 7°, qui dispose en effet que, dans certains circonstances, le juge peut refuser de valider le congé.

Le représentant du Secrétaire d'Etat répond qu'il n'y a absolument aucune contradiction entre ces deux dispositions. En effet, l'article 12, 7°, comporte d'autres conditions qui peuvent avoir une incidence sur la possibilité de congé prévue à l'article 6. L'objet de l'article 12, 7°, consiste à comparer l'avantage que le bailleur peut retirer au préjudice qui pourrait en résulter pour le preneur. Dans ce cas, il s'agit de savoir si la superficie ne devient pas soit trop petite, soit trop étendue, pour répondre aux exigences d'une exploitation agricole, telle qu'on l'entend dans nos contrées.

Paragraaf 2

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat de loopbaanpacht een overeenkomst is die vrijwillig door de partijen kan worden afgesloten. Het is een contract van lange duur dat automatisch een einde neemt wanneer de pachter 65 jaar wordt. De Kamer heeft bovendien geopteerd voor een duur van minstens 27 jaar. Enerzijds weet de verpachter dat hij een pachtovereenkomst van lange duur afsluit waaraan tussentijds geen einde kan worden gemaakt, maar tegelijkertijd weet hij dat na het verstrijken van 27 jaar de goederen vrijkomen zonder enige compensatie. Anderzijds weet de pachter dat hij gedurende deze periode geen onverwachte grondaankoop moet verrichten en dat hij bedrijfsinvesteringen op lange termijn kan uitvoeren.

Wanneer een lid opmerkt dat de loopbaanpacht nadelig kan zijn wanneer de verpachter overlijdt in de loop ervan, wordt geantwoord dat deze soort overeenkomst moet worden gezien als een investering die de eigenaar verricht ten voordele van zijn kinderen. Het is van meet af aan de bedoeling af te wijken van de principes die de klassieke pacht regelen. Het is duidelijk dat de loopbaanpacht beter geschikt is voor grote patrimonien.

Zo er meerdere pachters zijn, dan is de leeftijd van de jongste richtinggevend voor het vaststellen van het einde van de loopbaanpacht. De vraag moet evenwel worden gesteld of de leeftijd van de echtgenoot eveneens richtinggevend zal zijn wanneer de pachter huwt in de loop van de loopbaanpacht.

Bovendien wordt bevestigd dat de loopbaanpacht vroegtijdig een einde neemt bij het overlijden van de pachter en de overledene geen echtgenoot of afstammelingen nalaat die de pacht wensen voort te zetten.

Een lid wenst te weten welke vergoedingen moeten worden toegekend bij het eindigen van de pacht. Het lijkt evident te zijn dat de vergoeding bepaald bij artikel 45 verschuldigd blijft, m.n. voor de gebouwen en werken, het stro, de mest en de navette. De vraag moet worden beantwoord of eveneens de vergoedingen bepaald bij artikel 46 verschuldigd zullen zijn.

Bovendien rijst de vraag of er eveneens een vergoeding voor gebouwen en werken moet worden betaald wanneer de pachter deze naar het einde toe van de loopbaanpacht heeft opgericht of uitgevoerd.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris bevestigt dat de verpachter de bij artikel 45 bepaalde vergoedingen verschuldigd blijft bij het einde van de loopbaanpacht. Hetzelfde geldt voor de vergoeding bepaald bij artikel 26 van het ontwerp. De vergoeding bepaald bij artikel 46 is evenwel niet verschuldigd; trouwens deze bepaling is enkel van toepassing in de daarin uitdrukkelijk vermelde gevallen.

De vergoeding voor de opgerichte gebouwen en de uitgevoerde werken zal in principe eveneens moeten worden toegekend. Nochtans moet rekening worden gehouden met de voorwaarden die moeten worden nageleefd, o.m. het nut

Paragraphe 2

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que le bail de carrière est un bail que les parties peuvent conclure librement. C'est un contrat de longue durée qui prend fin automatiquement lorsque le preneur atteint l'âge de 65 ans. En outre, la Chambre a opté pour une durée d'au moins 27 ans. D'une part, le bailleur sait qu'il conclut un bail de carrière de longue durée auquel il ne peut être mis fin dans l'intervalle, mais simultanément, il n'ignore pas qu'à l'expiration de cette période de 27 ans, les biens redeviendront automatiquement libres et sans la moindre compensation. D'autre part, le preneur sait que durant cette période, il ne devra effectuer aucun achat inattendu de terrain et qu'il pourra réaliser des investissements professionnels à long terme.

Un membre ayant fait remarquer que le bail de carrière peut être préjudiciable lorsque le bailleur vient à décéder au cours de celui-ci, il lui est répondu que ce genre de bail doit être considéré comme un investissement réalisé par le propriétaire en faveur de ses enfants. L'objectif dès le début est de déroger aux principes qui régissent le bail à ferme classique. Il va de soi que le bail de carrière convient mieux aux grands patrimoines.

S'il y a plusieurs preneurs, l'âge du moins âgé est déterminant pour fixer l'expiration du bail de carrière. Il faut toutefois se demander si l'âge du conjoint sera également déterminant au cas où le preneur se marie au cours du bail de carrière.

Il est confirmé en outre que le bail de carrière prend fin prématurément si le preneur vient à décéder et qu'il ne laisse ni conjoint ni descendants désireux de continuer le bail.

Un commissaire aimerait savoir quelles indemnités il faut accorder à l'expiration du bail à ferme. Il semble évident que l'indemnité fixée à l'article 45 de la loi actuelle, à savoir du chef des constructions et travaux et ouvrages, des pailles, des engrais et des arrières-engrais, reste due. Reste la question de savoir si les indemnités fixées à l'article 46 sont également dues.

En outre, il faut se demander si une indemnité du chef des constructions et travaux et ouvrages est également due lorsque le preneur y a procédé vers la fin du bail de carrière.

Le représentant du Secrétaire d'Etat confirme que le bailleur reste redevable des indemnités fixées à l'article 45 à l'expiration du bail de carrière. Il en va de même pour l'indemnité fixée à l'article 26 du projet. Toutefois, celle fixée à l'article 46 n'est pas due; d'ailleurs, cette disposition n'est applicable que dans les cas qui y sont mentionnés explicitement.

En principe, l'indemnité du chef des constructions érigées et des travaux et ouvrages exécutés devra également être versée. Il faut cependant tenir compte des conditions qu'il y a lieu de respecter, notamment l'utilité pour l'exploitation,

voor de exploitatie, hetgeen in de door het lid aangehaalde hypothese, twijfelachtig zal zijn.

Steeds in verband met de loopbaanpacht wordt bevestigd dat deze bij authentieke akte dient te worden opgemaakt vermits ter zake het gemeen recht geldt, meer bepaald de artikelen 1 en 2 van de wet van 16 december 1851 betreffende de voorrechten en hypotheken.

Op de vraag van een lid of in geval van stilzwijgende verlenging van de loopbaanpacht van jaar tot jaar, er een opzegging moet worden gegeven, wordt geantwoord dat het bepaalde in het vijfde lid enkel een regel overneemt van het gemeen recht inzake huur.

Een lid vraagt welke de weerslag zal zijn van een eventuele verlaging van de pensioengerechtigde leeftijd.

Hierop wordt geantwoord dat de beëindiging van de loopbaanpacht niet is gebonden aan een of ander pensioensysteem; de tekst vermeldt een forfaitair vastgestelde leeftijd, namelijk 65 jaar, zodat de loopbaanpacht een vooraf vastgestelde duur zal hebben, hetgeen de rechtszekerheid in de hand werkt. Bovendien kunnen de partijen steeds in onderling overleg, krachtens artikel 14 van de pachtwet, een einde aan de overeenkomst maken.

Zo enerzijds de pachter niet meer in staat is het bedrijf te exploiteren, kan de verpachter het terugnemen. Anderzijds kan de pachter, volgens de regelen vermeld in de wet, een onderpacht of een pachtoverdracht toestaan, die evenwel een einde neemt op het ogenblik dat de loopbaanpacht eindigt.

Een lid dient het volgende amendement in.

« In § 2, vierde lid, van artikel 8, zoals voorgesteld door dit artikel, de woorden « onderpacht en pachtoverdracht zijn mogelijk » te vervangen door de woorden « pachtoverdracht is mogelijk » en de verwijzing naar artikel 34 te doen vervallen. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Onderpacht is veelal een middel om de pachtwet te omzeilen. In dit artikel wordt, omwille van het invoeren van de loopbaanpacht, het zelfs mogelijk gemaakt onderpacht of pachtwetomzeiling voor een duur langer dan een gewone pachtperiode te legaliseren. Aldus worden de risico's nog groter. »

Meerdere leden merken op dat het gevaar dat het lid vreest, zich niet kan voordoen en zij herinneren aan de principes ter zake.

Onderpacht is en blijft verboden wanneer hij niet schriftelijk is toegestaan door de verpachter.

Zo de pachter deze regel overtreedt, dan is de verpachter gerechtigd daartegen op te komen en te vorderen dat aan de pacht een einde zou worden gemaakt.

Alleen maakt de wet een uitzondering voor de bevoorrechte onderpacht, doch deze moet worden gezien als een fundamenteel onderdeel van de pachtwet, waaraan niet mag worden geraakt.

ce qui, dans l'hypothèse évoquée par le membre, sera douteux.

Toujours à propos du bail de carrière, il est confirmé que celui-ci doit être établi par acte authentique, étant donné que le droit commun est applicable en la matière, et plus précisément les articles 1^{er} et 2 de la loi hypothécaire du 6 décembre 1851.

Un membre ayant demandé si en cas de reconduction tacite du bail de carrière d'année en année, il faut donner un congé, il lui est répondu que la disposition du cinquième alinéa reprend uniquement une règle de droit commun en matière de loyers.

Un commissaire demande quelle sera l'incidence d'un éventuel abaissement de l'âge de la mise à la retraite.

Il lui est répondu que l'expiration du bail de carrière n'est pas liée à l'un ou l'autre régime de pension; le texte mentionne un âge fixé forfaitairement, 65 ans, si bien que le bail de carrière aura une durée fixée au préalable, ce qui favorise la sécurité juridique. En outre, les parties peuvent toujours, de commun accord, mettre fin au bail en vertu de l'article 14 de la loi sur le bail à ferme.

Si, d'une part, le preneur n'est plus à même d'exploiter le bien, le bailleur peut reprendre celui-ci. D'autre part, le preneur peut, en vertu des règles que précise la loi, autoriser une sous-location ou une cession de bail, qui prend toutefois fin au moment où le bail de carrière arrive à expiration.

Un commissaire propose l'amendement suivant.

« Au § 2, quatrième alinéa, de l'article 8 proposé par cet article, remplacer les mots « la sous-location et la cession de bail sont possibles » par les mots « la cession de bail est possible », et supprimer la référence à l'article 34. »

Il est justifié comme suit :

« La sous-location est le plus souvent un moyen de contourner la loi sur le bail à ferme. En raison de l'instauration du bail de carrière, cet article permet même de légaliser la sous-location, c'est-à-dire le contournement de la loi sur le bail à ferme, pour une durée supérieure à une période de bail normale, ce qui a pour effet d'accroître encore les risques. »

Plusieurs membres font remarquer que le danger craint par l'intervenant ne peut se produire, et ils rappellent les principes qui prévalent en la matière.

La sous-location est et reste interdite lorsqu'elle n'a pas été autorisée par écrit par le bailleur.

Si le preneur enfreint cette règle, le bailleur est habilité à marquer son opposition et à exiger qu'il soit mis fin au bail.

La loi ne prévoit une exception que pour la sous-location privilégiée, mais celle-ci doit être considérée comme une partie fondamentale de la loi sur le bail à ferme, à laquelle on ne peut toucher.

Bovendien mag niet uit het oog worden verloren dat krachtens de voorgestelde tekst, een onderpacht en een pachtoverdracht nooit de duur van de loopbaanpacht mogen overschrijden.

Tenslotte brengt een lid kritiek uit op het bepaalde in het laatste lid; het is totaal overbodig te bepalen dat onder voorbehoud van de andere leden, de bepalingen van de wet volledig van toepassing zijn op de loopbaanpacht.

Hierop wordt geantwoord dat het beter is de tekst te behouden om elke betwisting te voorkomen en verkeerde interpretatie te vermijden.

De tekst laat het principe beter tot uiting komen, nl. dat de pachtwet van toepassing is op de loopbaanpacht behalve de uitzonderingen waarin wordt voorzien. In elk geval is het eenvoudig vermelden in het verslag onvoldoende.

In hetzelfde verband merkt een lid op dat er in de andere alinea's herhaaldelijk verwezen wordt naar bepalingen uit de pachtwet; het enige waar het voorbehoud kan op slaan is de duur van de pacht.

Er wordt aan herinnerd dat rekening moet worden gehouden met het geval dat de duur zich doortrekt in afwijking van de rest van de wet in verband met onderpacht en pachtoverdracht; deze middelen zijn inderdaad beperkt tot de duur van de vaste termijn.

Een lid heeft bezwaar tegen het principe zelf van de loopbaanpacht, gelet op de lange duur van 27 jaar die enerzijds discriminerend kan zijn voor pachters die een loopbaanpacht zouden willen afsluiten op meer gevorderde leeftijd, anderzijds omdat een loopbaanpacht die wordt afgesloten met één van de kinderen, in geval van vroegtijdig overlijden van de erflater, zeer nadelig kan zijn voor diens andere afstammelingen.

Het lid is daarom eerder voorstander van een pacht met een duur van 18 jaar, eventueel gepaard gaande met verlengingsmogelijkheid.

Dientengevolge dient het lid het volgend amendement in :

« Wordt geen geldige opzegging gedaan, dan wordt de pacht bij het einde van rechtswege verlengd met opeenvolgende pachtperiodes van 9 jaar. Werd de pacht toegestaan voor een tijd van ten minste 18 jaar, dan wordt de daaropvolgende pachtperiode van 9 jaar beschouwd als een derde gebruiksperiode tijdens welke artikel 8 kan worden toegepast. »

De verantwoording luidt als volgt :

« De gevraagde wijziging volgt uit de beslissing van het Hof van Cassatie om in de huidige stand van de tekst, de periode van 9 jaar volgend op een pacht van 18 jaar als een tweede gebruiksperiode te beschouwen. »

Die rechtspraak leidt tot het straffen van eigenaars die akkoord gaan om een pacht van 18 jaar toe te staan, ofschoon die in het belang van de landbouwer is, omdat die duur hun een grotere stabiliteit te bieden heeft.

De plus, il ne faut pas perdre de vue qu'en vertu du texte proposé, la sous-location et la cession de bail ne peuvent jamais excéder la durée du bail de carrière.

Enfin, un membre émet des critiques à propos du dernier alinéa; il est tout à fait superflu de prévoir que sous réserve des alinéas précédents, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail de carrière.

Il lui est répondu qu'il est préférable de maintenir le texte, afin d'éviter toute contestation et toute interprétation erronée.

Ce texte fait mieux ressortir le principe selon lequel la loi sur le bail à ferme est applicable au bail de carrière, sauf les exceptions prévues. En tout cas, une simple mention dans le rapport est insuffisante.

Dans le même ordre d'idées, un commissaire fait remarquer que les autres alinéas renvoient à plusieurs reprises à des dispositions de la loi sur le bail à ferme; la réserve ne peut porter que sur la durée du bail.

L'on rappelle qu'il faut tenir compte du cas où la durée se prolonge par dérogation aux autres dispositions de la loi relatives à la sous-location et à la cession de bail; en effet, ces moyens sont limités à la durée de la période fixe.

Un membre s'oppose au principe même du bail de carrière, d'une part eu égard à la longue durée de 27 ans qui peut être discriminatoire à l'égard des preneurs qui aimeraient conclure un bail de carrière à un âge plus avancé, d'autre part parce qu'un bail de carrière conclu avec l'un des enfants peut être très désavantageux, en cas de décès prématuré du testateur, pour les autres descendants de celui-ci.

C'est pourquoi l'intervenant est plutôt partisan d'un bail d'une durée de 18 ans, éventuellement assorti d'une possibilité de prolongation.

En conséquence, il dépose l'amendement suivant :

« A défaut de congé valable, le bail est prolongé de plein droit à son expiration, par périodes successives de 9 ans. Si le bail a été consenti pour une durée d'au moins 18 ans, la période subséquente de 9 ans sera considérée comme une troisième période d'occupation au cours de laquelle il pourra être fait application de l'article 8. »

La justification est la suivante :

« La modification sollicitée résulte du fait que la Cour de cassation a décidé, dans l'état actuel du texte, que la période de 9 ans qui suit un bail de 18 ans devait être considérée comme une deuxième occupation. »

Ainsi cette jurisprudence aboutit à pénaliser les propriétaires qui acceptent de consentir un bail de 18 ans, alors pourtant que ceux-ci sont tout à fait conformes à l'intérêt des cultivateurs, puisqu'ils assurent pour ceux-ci une stabilité plus grande.

De pacht van lange duur, dit is ten minste 18 jaar, behoort dus te worden aangemoedigd. Wanneer die eenmaal is verstreken, is er geen reden meer om de daaropvolgende pachtperiode niet te beschouwen als een derde gebruiksperiode tijdens welke de verpachter een eind kan maken aan de pacht om het pachtgoed zelf te gebruiken. »

De indiener van het amendement herinnert eraan dat het doel erin bestaat de duur van 18 jaar te beschouwen als zijnde twee perioden en dus de periode van 9 jaar die daarop volgt als de derde pachtperiode, zodat de verpachter de mogelijkheid heeft eventueel een einde te maken aan de pacht.

Meerdere leden kunnen het met dat amendement niet eens zijn. Het is de partijen steeds toegelaten bij notariële akte te bepalen dat een pacht die wordt aangegaan voor 18 jaar, uit twee periodes van 9 jaar zal bestaan. Bovendien mag men niet uit het oog verliezen dat dezelfde ernstige redenen gelden om een einde te maken aan een tussen partijen overeengekomen periode van 18 jaar.

Ten einde aan de gemaakte opmerkingen tegemoet te komen wordt de volgende wijziging voorgesteld :

« In artikel 8 van dezelfde wet wordt een § 3 (nieuw) ingevoegd, luidende :

« In afwijking van artikel 4 kunnen de partijen een pacht van minstens 27 jaar afsluiten.

Op het einde van deze pacht kan de verpachter een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. De bepalingen van artikel 7, 1^o, tweede lid, en van artikel 9, eerste lid, zijn van toepassing.

Op het einde van de pacht kan de verpachter eveneens geheel of gedeeltelijk een einde maken aan de pacht om de goederen te vervreemden.

Onderpacht en pachtoverdracht zijn mogelijk overeenkomstig de artikelen 30, 31, 32, 34 en 34bis, zonder dat echter hierdoor de vaste duur overschreden kan worden.

Onder voorbehoud van de vorige leden zijn de bepalingen van deze wet volledig van toepassing op de pacht van minstens 27 jaar. »

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat de duur van 27 jaar een element is dat deel uitmaakt van het evenwicht dat werd nagestreefd. Het is mogelijk dat werd gesuggereerd een pacht af te sluiten van 18 jaar met verlenging, doch vastgesteld moet worden dat er in het verleden weinig dergelijke pachtovereenkomsten werden gesloten.

De bedoeling van de voorgestelde tekst bestaat erin een stimulans te zijn voor de jongeren en betekent dus een element van zekerheid. Het is duidelijk dat de stimulans sterk genoeg moet zijn.

Il y a donc lieu de favoriser les baux de longue durée d'au moins 18 ans. Ceux-ci une fois expirés, il n'y a aucune raison pour que la période subséquente ne puisse être considérée comme une troisième période d'occupation au cours de laquelle le bailleur pourra, pour occupation personnelle, mettre fin au bail. »

L'auteur de l'amendement rappelle que le but est de considérer la durée de 18 ans comme une double période et, dès lors, la période de 9 ans subséquente comme la troisième période de bail, si bien que le bailleur a la possibilité d'éventuellement mettre fin au bail.

Plusieurs membres ne peuvent accepter cet amendement. Les parties ont toujours la faculté de stipuler par acte notarié qu'un bail conclu pour 18 ans sera composé de deux périodes de 9 ans. En outre, il ne faut pas oublier que les mêmes raisons graves valent pour mettre fin à une période de 18 ans conclue entre les parties.

Afin de répondre aux remarques émises, la modification suivante est proposée :

« A l'article 8 de la même loi, un § 3 (nouveau) est inséré, qui est libellé comme suit :

« Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent conclure un bail d'au moins 27 ans.

Au terme de ce bail le bailleur peut mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. Les dispositions de l'article 7, 1^o, deuxième alinéa, et de l'article 9, premier alinéa, sont d'application.

Au terme du bail, le bailleur peut également mettre fin à tout ou partie du bail en vue d'aliéner les biens.

La sous-location et la cession de bail sont possibles conformément aux articles 30, 31, 32, 34 et 34bis sans que la période fixe ne puisse toutefois être dépassée.

Sous réserve des alinéas précédents, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail d'au moins 27 ans. »

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que la durée de 27 ans est un élément faisant partie de l'équilibre qu'on a cherché à atteindre. Il est possible qu'on ait suggéré de conclure un bail de 18 ans avec prolongation, mais il faut constater que, dans le passé, on a conclu peu de baux de ce genre.

L'objet du texte proposé est d'être un stimulant pour les jeunes et il constitue donc un élément de sécurité. Il va de soi que ce stimulant doit être suffisamment fort.

Het is nooit de bedoeling geweest de loopbaanpacht aan te moedigen voor pachters die reeds een zekere leeftijd hebben bereikt.

Thans wordt een nieuwe en duidelijke tekst voorgesteld, hetgeen de rechtszekerheid in de hand werkt.

Artikel 8 bevat de gevallen waarin opzegging kan gegeven worden buiten de traditionele opzeggingsmogelijkheid, nl. vooreerst de normale opzeggingsmogelijkheid, vervolgens de loopbaanpacht waarbij de pacht eindigt op het ogenblik van het pensioen en tenslotte de pacht van lange duur.

Men maakt hier slechts gewag van 27 jaar omdat, in de logica van het ontwerp, deze periode een speciale toestand in het leven roept die een grotere vrijheid aan de verpachter biedt. Degenen die b.v. een pacht van 18, 19 of 20 jaar afsluiten, vallen niet onder toepassing van deze specifieke regeling; wel zal men ze terugvinden in de bepalingen betreffende de pachtprizen.

Een lid is het volkomen eens met dit voorstel. Hij herinnert eraan dat deze tekst aan de partijen een bijkomende mogelijkheid biedt, waartoe zij geenszins verplicht worden.

De tekst heeft de bedoeling in deze hypothese terug te keren tot de normale wetgeving; voor één van de bedoelde motieven kan door de verpachter een einde worden gemaakt aan de pacht van 27 jaar.

Bovendien kan de pachter, in de loop van de pacht, deze overdragen of in onderpacht geven onder de door de wet bepaalde voorwaarden, zonder dat de duur van 27 jaar mag worden overschreden.

Een lid bevestigt dat deze tekst het mogelijk maakt met een jonge pachter, niet een loopbaanpacht af te sluiten maar een pacht van 27 jaar, die verschillend is van de loopbaanpacht.

Een lid is er vanuit wetgevingstechnisch standpunt voorstander van, de loopbaanpacht eerder onder te brengen in een afzonderlijke wet.

Hierop wordt geantwoord dat deze idee inderdaad werd vooropgesteld. Uiteindelijk werd hiervan afgezien omdat de loopbaanpacht tenslotte een directe afwijking is van de pachtwet, meer bepaald van artikel 4.

Voorgesteld wordt de nieuwe tekst op te nemen onder § 2 en het bepaalde betreffende de loopbaanpacht onder § 3.

De leden die amendementen hebben ingediend, wensen die te handhaven.

Onder dit voorbehoud stelt de Werkgroep de volgende tekst voor :

« Artikel 8 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 8. — § 1. Gedurende elk van de opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste en de tweede, kan de verpachter, in afwijking van artikel 4, een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel te

On n'a jamais eu l'intention d'encourager le bail de carrière pour les preneurs qui ont déjà atteint un certain âge.

Un nouveau texte, bien clair, est à présent proposé, ce qui favorise la sécurité juridique.

L'article 8 proposé prévoit les cas où l'on peut donner congé en dehors de la possibilité traditionnelle, à savoir en premier lieu la possibilité de congé normale, ensuite, le bail de carrière, qui se termine au moment de la pension, et enfin, le bail de longue durée.

On mentionne uniquement la période de 27 ans, parce que, dans la logique du projet, elle crée une situation spéciale qui offre au bailleur une plus grande liberté. Ceux qui concluent par exemple un bail de 18, 19 ou 20 ans ne relèvent pas de cette réglementation spécifique, mais on les retrouvera dans les dispositions relatives aux fermages.

Un commissaire partage entièrement cette proposition. Il rappelle que ce texte offre aux parties une possibilité supplémentaire, à laquelle ils ne sont absolument pas tenus.

Le texte a pour objet d'en revenir, dans cette hypothèse, à la législation normale; le bailleur peut mettre fin au bail de 27 ans pour l'un des motifs en question.

En outre, le preneur peut, en cours de bail, procéder à une cession de bail ou à une sous-location dans les conditions prévues par la loi, sans pouvoir excéder la durée de 27 ans.

Un commissaire confirme que ce texte permet de conclure avec un jeune preneur, non pas un bail de carrière, mais un bail de 27 ans, qui est différent du bail de carrière.

Du point de vue de la technique légistique, un membre préconise d'inscrire plutôt le bail de carrière dans une loi distincte.

Il lui est répondu qu'effectivement, cette idée a déjà été avancée, mais, finalement, on y a renoncé parce que le bail de carrière constitue en définitive une dérogation directe à la loi sur le bail à ferme et plus précisément à l'article 4.

Il est proposé de reprendre le nouveau texte au § 2 et les dispositions relatives au bail de carrière au § 3.

Les membres qui ont déposé des amendements désirent les maintenir.

Sous cette réserve, le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 8 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 8. — § 1^{er}. Au cours de chacune des périodes successives de bail, à l'exclusion de la première et de la deuxième, le bailleur peut, par dérogation à l'article 4, mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même l'ensemble du bien

exploiteren of de exploitatie ervan geheel over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

De bepalingen van artikel 7, 1°, tweede lid, zijn van toepassing.

§ 2. In afwijking van artikel 4 kunnen de partijen een pacht van minstens 27 jaar afsluiten.

Op het einde van deze pacht kan de verpachter een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. De bepalingen van artikel 7, 1°, tweede lid, en van artikel 9, eerste lid, zijn van toepassing.

Op het einde van deze pacht kan de verpachter eveneens geheel of gedeeltelijk een einde maken aan de pacht om de goederen te vervreemden.

Onderpacht en pachtoverdracht zijn mogelijk overeenkomstig de artikelen 30, 31, 32, 34 en 34bis zonder dat echter hierdoor de vaste duur overschreden kan worden.

Onder voorbehoud van de vorige leden zijn de bepalingen van deze wet volledig van toepassing op de pacht van minstens 27 jaar.

§ 3. In afwijking van artikel 4 kunnen de partijen een loopbaanpacht afsluiten.

De loopbaanpacht wordt afgesloten voor een vaste duur die gelijk is aan het verschil tussen het ogenblik waarop de pachter vijfenzeftig jaar zal zijn en de huidige leeftijd van de kandidaat-pachter. Deze vaste periode moet minstens zevenentwintig jaar omvatten. In het geval er meerdere pachters zijn, wordt de vaste duur berekend volgens de leeftijd van de jongste medepachter.

Op het einde van een loopbaanpacht kan de verpachter van rechtswege vrij over zijn goed beschikken zonder dat de pachter zich hiertegen kan verzetten.

Onderpacht en pachtoverdracht zijn mogelijk overeenkomstig de artikelen 30, 31, 32, 34 en 34bis zonder dat echter hierdoor de vaste duur overschreden kan worden.

Wanneer de pachter in het bezit van het goed wordt gelaten na het einde van de loopbaanpacht, wordt de loopbaanpacht stilzwijgend verlengd van jaar tot jaar.

Onder voorbehoud van de vorige leden zijn de bepalingen van deze wet volledig van toepassing op de loopbaanpacht. »

Artikel 7

De rapporteur herinnert aan de betekenis van het nieuwe artikel 8bis.

Deze nieuwe bepaling voorziet in een bijkomende mogelijkheid voor de pachter tot opzegging. Van deze opzeggings-

loué ou d'en céder la totalité de l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

Les dispositions de l'article 7, 1°, deuxième alinéa, sont d'application.

§ 2. Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent conclure un bail d'au moins 27 ans.

Au terme de ce bail le bailleur peut mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. Les dispositions de l'article 7, 1°, deuxième alinéa, et de l'article 9, premier alinéa, sont d'application.

Au terme du bail, le bailleur peut également mettre fin à tout ou partie du bail en vue d'aliéner les biens.

La sous-location et la cession de bail sont possibles conformément aux articles 30, 31, 32, 34 et 34bis sans que la période fixe ne puisse toutefois être dépassée.

Sous réserve des alinéas précédents, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail d'au moins 27 ans.

§ 3. Par dérogation à l'article 4, les parties peuvent conclure un bail de carrière.

Le bail de carrière est conclu pour une période fixe égale à la différence entre le moment où le preneur aura soixante-cinq ans et l'âge du candidat-preneur. Cette période fixe doit comporter au minimum vingt-sept ans. Au cas où il y a plusieurs preneurs, la période fixe est calculée sur base de l'âge du copreneur le moins âgé.

Au terme d'un bail de carrière, le bailleur retrouve automatiquement la libre disposition de son bien sans que le preneur ne puisse s'y opposer.

La sous-location et la cession de bail sont possibles conformément aux articles 30, 31, 32, 34 et 34bis sans que la période fixe ne puisse toutefois être dépassée.

Si le preneur est laissé en possession du bien après l'expiration du bail de carrière, le bail de carrière se poursuit tacitement d'année en année.

Sous réserve des alinéas précédents, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail de carrière. »

Article 7

Le rapporteur rappelle la signification du nouvel article 8bis.

Cette nouvelle disposition prévoit une possibilité supplémentaire de congé pour le bailleur. Mais il ne peut en

mogelijkheid kan worden gebruik gemaakt indien de pachter na het bereiken van de pensioenleeftijd, een rust- of overlevingspensioen geniet en wiens echtgenoot het bedrijf niet zal overnemen en onder zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of van de echtgenoot van die afstammelingen of die aangenomen kinderen evenmin een toekomstige exploitant kan aanwijzen.

Deze opzegging kan worden gegeven met een dubbel doel, hetzij om het verpachte goed zelf geheel of gedeeltelijk te exploiteren hetzij om de goederen, binnen een termijn van zes maanden nadat de pachter het goed verlaten heeft, te verpachten aan of te vervreemden met het oog op de exploitatie door een bedrijf dat het voorwerp van een ontwikkelingsplan uitmaakt of aan een leefbaar bedrijf, overeenkomstig de wetgeving en reglementering inzake de modernisering van de landbouwbedrijven.

Zowel uit de tekst van het nieuwe artikel 8bis als uit de bespreking ervan, vloeit voort dat de voorgeschreven voorwaarden gezamenlijk vervuld moeten zijn.

De pachter moet tegelijkertijd :

— de wettelijke pensioenleeftijd hebben bereikt;

— een rust- of overlevingspensioen genieten;

— en in de onmogelijkheid verkeren om onder de in artikel 34 opgesomde personen een persoon aan te wijzen die de exploitatie kan voortzetten.

Wanneer meerdere pachters het goed gemeenschappelijk pachten, moeten deze voorwaarden t.a.v. alle pachters vervuld zijn.

Er wordt uitdrukkelijk verwezen naar de « wettelijke pensioenleeftijd » en niet naar een bepaalde leeftijd. Mocht in de toekomst de wettelijke pensioenleeftijd worden verhoogd of verlaagd, dan zal het deze laatste zijn die als criterium zal gelden.

Een lid spreekt de vrees uit dat het bepaalde in het eerste lid van dien aard is dat de mogelijkheid het goed te vervreemden, in belangrijke mate wordt beperkt. Deze bepaling houdt geen enkel voordeel in voor de eigenaars.

Hierbij wordt opgemerkt dat deze tekst nochtans nieuw is en aan de verpachter een bijkomende mogelijkheid biedt om een einde te maken aan de pacht.

De vraag wordt gesteld of het de pachter toegestaan is het landbouwbedrijf verder te exploiteren over de pensioengerechtigde leeftijd heen.

Hierop wordt geantwoord dat voor de toepassing van deze bepaling, niet enkel wordt vereist dat de pachter de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, maar dat hij bovendien een rust- en overlevingspensioen moet genieten. Zulks betekent dat de pachter de exploitatie kan voortzetten zolang niet eveneens de tweede voorwaarde is gerealiseerd.

Volgens een lid creëert juist deze dubbele vereiste een discriminatie t.a.v. het bepaalde van artikel 8.

Ook in het nieuwe artikel 8bis zou het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd moeten volstaan om de bepaling

être fait usage que si le preneur, ayant atteint l'âge de la pension, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie, que son conjoint ne reprenne pas l'exploitation et qu'il ne puisse désigner un futur exploitant parmi ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ou les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

Ce congé peut être donné dans un double but : soit en vue d'exploiter soi-même tout ou partie du bien loué, soit en vue de louer les biens ou de les aliéner à des fins d'exploitation par une exploitation faisant l'objet d'un plan de développement, ou à une exploitation viable, conformément à la législation et à la réglementation en matière de modernisation des exploitations agricoles, et ce dans un délai de six mois après que le preneur a quitté le bien.

Il ressort du texte du nouvel article 8bis comme de sa discussion que les conditions prescrites doivent être remplies simultanément.

Le preneur doit simultanément :

— avoir atteint l'âge légal de la pension;

— bénéficier d'une pension de retraite ou de survie;

— et se trouver dans l'impossibilité de désigner une des personnes énumérées à l'article 34 pour poursuivre l'exploitation.

Si plusieurs preneurs louent le bien en commun, ces conditions doivent être réunies dans le chef de tous les preneurs.

Il est fait expressément référence à « l'âge légal de la pension » et non à un âge déterminé. Si à l'avenir, l'âge légal de la pension venait à être relevé ou abaissé, ce serait cet âge qui servirait de critère.

Un membre exprime la crainte que la disposition du premier alinéa ne soit de nature à restreindre considérablement la possibilité d'aliéner le bien. Cette disposition ne comporte aucun avantage pour les propriétaires.

A ce propos il est fait remarquer que le texte est pourtant nouveau et qu'il offre au bailleur une possibilité supplémentaire de mettre fin au bail.

La question est posée de savoir s'il est permis au preneur de poursuivre l'exploitation au-delà de l'âge de la pension.

Il est répondu que, pour l'application de cette disposition, il faut non seulement que le preneur ait atteint l'âge de la pension mais qu'il bénéficie en outre d'une pension de retraite ou de survie. Cela signifie que le preneur peut poursuivre l'exploitation aussi longtemps que la seconde condition n'est pas réalisée.

Selon un membre, cette double condition crée précisément une discrimination par rapport au prescrit de l'article 8.

Au nouvel article 8bis également, le fait d'atteindre l'âge de la pension devrait suffire à rendre la disposition appli-

van toepassing te maken. Het lid herinnert trouwens aan de wens van de E.E.G. om de overproductie in de landbouw tegen te gaan.

De aandacht wordt erop gevestigd dat juist de bedoeling van het artikel erin bestaat een bijkomende opzeggingsmogelijkheid toe te voegen ten voordele van de verpachter. Nochtans wenst de tekst bovendien rekening te houden met een aspect van sociale rechtvaardigheid, door aan de pachter toe te staan de exploitatie boven de pensioengerechtigde leeftijd voort te zetten wanneer het pensioen te klein zou zijn.

Een lid is van mening dat er een fundamentele tegenspraak bestaat met de loopbaanpacht.

Zulks wordt betwist : het gaat immers om twee verschillende aangelegenheden. De loopbaanpacht is een tussen partijen vrij afgesloten overeenkomst terwijl het besproken artikel in de wet een nieuwe opzeggingsmogelijkheid invoert.

In verband met de vraag over de toepassing van deze bepaling in het geval dat het bedrijf door twee echtgenoten wordt geëxploiteerd, antwoordt de vertegenwoordiger van de Staatssecretaris dat de tekst van toepassing is op elk van de echtgenoten wanneer zij beiden de pachtovereenkomst hebben aangegaan. In dit geval moeten beide echtgenoten als exploitanten worden beschouwd en is het artikel slechts van toepassing tot de jongste van beiden aan de voorwaarden voldoet.

Tenslotte stelt de Werkgroep de volgende tekst voor :

« In dezelfde wet wordt een artikel 8bis ingevoegd luidende :

« Artikel 8bis. — Indien de pachter die na het bereiken van de pensioenleeftijd een rust- of overlevingspensioen geniet, onder de in artikel 34 vermelde personen niemand kan aanwijzen die eventueel zijn exploitatie kan voortzetten, kan de verpachter een einde maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel of gedeeltelijk te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. De bepalingen van artikel 7, 1°, tweede lid, zijn van toepassing.

Indien verscheidene pachters het goed gemeenschappelijk pachten, moeten al deze pachters voldoen aan alle in het voorgaande lid gestelde voorwaarden.

Onder dezelfde voorwaarden kan de verpachter geheel of gedeeltelijk een einde maken aan de pacht om de goederen te verpachten of te vervreemden met het oog op exploitatie door een bedrijf dat het voorwerp van een ontwikkelingsplan uitmaakt of aan een leefbaar bedrijf, overeenkomstig de wetgeving en reglementering inzake de modernisering van de landbouwbedrijven.

De verpachting of de vervreemding bedoeld in het voorgaande lid, moet voltrokken zijn binnen een termijn van

cable. L'intervenant rappelle d'ailleurs le souhait de la C.E.E. de combattre la surproduction en agriculture.

L'attention est attirée sur le fait que le but de l'article est précisément de prévoir une possibilité supplémentaire de congé en faveur du bailleur. Toutefois, le texte permet également de tenir compte de l'aspect de justice sociale en permettant au preneur de poursuivre l'exploitation au-delà de l'âge de la pension si sa pension était trop petite.

Un membre est d'avis qu'il y a une contradiction fondamentale avec le bail de carrière.

Cette affirmation est contestée : il s'agit de deux questions différentes. Le bail de carrière est une convention librement conclue entre les parties, tandis que l'article en discussion introduit dans la loi une nouvelle possibilité de congé.

Au sujet de la question de l'application de cette disposition dans le cas où l'exploitation est assurée par deux conjoints, le représentant du Secrétaire d'Etat répond que le texte s'applique à chacun des conjoints lorsqu'ils ont tous deux conclu le bail. Dans ce cas, les deux conjoints doivent être considérés comme des exploitants et l'article n'est applicable que lorsque le plus jeune des deux réunit les conditions.

Le Groupe de travail propose finalement le texte suivant :

« Un article 8bis, rédigé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Article 8bis. — Si le preneur ayant atteint l'âge de la pension, bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut indiquer aucune des personnes mentionnées à l'article 34 comme pouvant éventuellement poursuivre son exploitation, le bailleur peut mettre fin au bail en vue d'exploiter lui-même tout ou partie du bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. Les dispositions de l'article 7, 1°, deuxième alinéa, sont d'application.

Si plusieurs preneurs louent le bien en commun, l'ensemble des conditions fixées à l'alinéa précédent doivent être réunies dans le chef de tous les preneurs.

Dans les mêmes conditions, le bailleur peut mettre fin à tout ou partie du bail en vue de louer les biens ou de les aliéner à des fins d'exploitation à une exploitation faisant l'objet d'un plan de développement, ou à une exploitation viable, conformément à la législation et à la réglementation en matière de modernisation des exploitations agricoles.

La location ou l'aliénation dont il est question dans l'alinéa précédent doivent être effectuées dans un délai de six

zes maanden nadat de pachter aan wie opzegging werd gegeven, het goed verlaten heeft.

De exploitatie van het van de pachter op grond van deze bepalingen teruggenomen goed, evenals de persoon van de aanstaande exploitant, moeten voldoen aan de in artikel 9 gestelde voorwaarden.

De bepalingen van artikel 10, 12, met uitzondering van het 2° en het 5°, en 13 van deze wet zijn van overeenkomstige toepassing op deze opzegging. In geval van toepassing van het derde lid van dit artikel is artikel 12, 1°, tweede lid, niet van toepassing. »

Artikel 8 (artikel 9 van de wet)

Artikel 9 van de wet van 4 november 1969 handelt over het begrip « persoonlijke exploitatie ».

Het ontwerp vult deze bepaling aan met nieuwe toepassingsvoorwaarden.

Terugneming kan niet geschieden door een persoon die, op het ogenblik van het verstrijken van de opzeggingstermijn, de leeftijd bereikt van 65 jaar of van 60 jaar wanneer het een persoon is die niet gedurende 3 jaar landbouwexploitant is geweest.

Gaat het om een rechtspersoon, dan geldt dezelfde voorwaarde t.a.v. de verantwoordelijke organen of de bestuurders.

De aanstaande exploitant, de verantwoordelijke organen of bestuurders moeten bovendien aan een van de opgesomde bekwaamheidsvoorwaarden voldoen.

Wanneer de toekomstige exploitant een rechtspersoon is, moet deze opgericht zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwenvennootschap of zijn opgericht in de vorm van een personenvennootschap.

De personenvennootschap werd vermeld omdat er zowel in de tuinbouw als in de landbouw coöperatieve vennootschappen bestaan. Meteen zal bedoelde opzeggingsmogelijkheid kunnen worden aangewend door elke vennootschapsvorm die een gezinsbedrijf exploiteert.

De naamloze vennootschappen en de vennootschappen op aandelen in het algemeen worden uitgesloten.

Als veiligheidsklep wordt, wat de rechtspersoon betreft, uitdrukkelijk bepaald dat degenen die als bestuurder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, daadwerkelijk arbeid op het landbouwbedrijf dienen te verrichten. Onder daadwerkelijke arbeid wordt zowel intellectuele als lichamelijke arbeid verstaan.

Enkele leden brengen kritiek uit op dit artikel. Een lid is van mening dat vooral het tweede lid de uiting is van een ongelijke behandeling ten nadele van de verpachter. Anderen wijzen erop dat het feit van in het bezit te zijn van een diploma of een getuigschrift op zichzelf geen enkele waarborg betekent voor een degelijke beroepskennis; het komt niet zo zelden voor dat personen die geen gespecialiseerde studies hebben verricht, zeer goede exploitanten zijn van een landbouwbedrijf.

mois après que le preneur à qui le congé a été donné a quitté le bien.

L'exploitation du bien repris au preneur aux termes de ces dispositions, ainsi que la personne du futur exploitant, doivent réunir les conditions fixées à l'article 9.

Les dispositions des articles 10, 12, à l'exception du 2° et du 5°, et 13 de la présente loi s'appliquent à ce congé. L'article 12, 1°, deuxième alinéa, ne s'applique pas en cas d'application du troisième alinéa du présent article. »

Article 8 (article 9 de la loi)

L'article 9 de la loi du 4 novembre 1969 traite de « l'exploitation personnelle ».

Le projet complète cette disposition par de nouvelles conditions d'application.

Il ne peut pas y avoir de reprise par une personne qui, au moment de l'expiration du préavis, atteint l'âge de 65 ans ou de 60 ans lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant jamais été exploitant agricole pendant au moins trois ans.

S'il s'agit d'une personne morale, la même condition vaut à l'égard des organes ou dirigeants responsables.

Le futur exploitant, les organes ou dirigeants responsables doivent en outre satisfaire à l'une des conditions de qualification énumérées.

Lorsque le futur exploitant est une personne morale, elle doit obligatoirement avoir été constituée conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous la forme d'une société de personnes.

Si l'on mentionne les sociétés de personnes, c'est parce qu'il existe des sociétés coopératives tant dans le secteur horticole que dans le secteur agricole. Du coup, la possibilité de congé en question pourra être utilisée par toute forme de société assurant une exploitation familiale.

Les sociétés anonymes et les sociétés par actions en général sont exclues.

En ce qui concerne les personnes morales, il est explicitement prévu, dans un souci de sécurité, que les personnes qui dirigent l'activité d'une société en qualité d'administrateur ou de gérant, doivent fournir un travail réel dans le cadre de l'entreprise agricole. Par travail réel, l'on entend aussi bien un travail intellectuel que physique.

Plusieurs membres formulent des critiques à l'encontre de cet article. L'un d'eux estime que c'est surtout le deuxième alinéa qui exprime une inégalité de traitement aux dépens du bailleur. D'autres soulignent que le fait d'être titulaire d'un diplôme ou d'un certificat n'offre en soi aucune garantie de bonnes connaissances professionnelles; il n'est pas tellement rare que des personnes qui n'ont fait aucune étude spécialisée dirigent malgré tout très bien leur exploitation agricole.

Er moet worden gewaarschuwd tegen het invoeren van al te grote belemmeringen, gelet op de specifieke toestanden die in de landbouw bestaan. Er moet een zekere ruimte aan vrijheid worden gelaten om ten behoeve van bepaalde personen de toegang tot een landbouwbedrijvigheid open te houden. De vraag moet worden gesteld of het verantwoord is personen te verhinderen hun landbouwactiviteit verder te zetten over de pensioengerechtigde leeftijd heen. Dit onmogelijk maken kan immers een nefaste weerslag hebben op de produktiviteit. Bovendien wensen de meeste landbouwers een patrimonium samen te stellen voor hun kinderen en kleinkinderen, hetgeen dan ook pleit ten voordele van de exploitatie boven de pensioengerechtigde leeftijd.

Andere leden verdedigen de door artikel 8 voorgestelde bepaling. Zij is volledig verantwoord vermits rekening moet worden gehouden met het feit dat de persoonlijke exploitatie vereist dat de exploitatie gedurende negen jaar moet worden voortgezet. Deze bepaling is er duidelijk op gericht misbruiken te voorkomen, vermits het gevaar bestaat dat de exploitatie vroegtijdig zou worden onderbroken. Het is in elk geval duidelijk dat de nieuwe exploitant het landbouwbedrijf nog gedurende negen jaar moet exploiteren.

De tekst ligt volledig in de lijn van wat binnen de E.E.G. wordt nagestreefd.

Een lid brengt kritiek uit in een andere zin. Een landbouwbedrijf is heden ten dage geen eenvoudige aangelegenheid zodat moet worden voorzien in strengere voorwaarden. Zulks sluit trouwens aan bij de algemene evolutie die voorwaarden oplegt bij de uitoefening van beroepen.

Dit lid dient dan ook het volgend amendement in :

« Het derde lid van artikel 9, zoals voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« Degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en, indien zij rechtspersonen zijn, hun verantwoordelijke organen of bestuurders, moeten :

— ofwel houder zijn van een getuigschrift of diploma afgegeven door een door de Staat erkende landbouw- of tuinbouwschool en het bewijs kunnen leveren van minstens drie jaar volwaardige stage op een landbouwbedrijf;

— ofwel landbouwexploitant zijn of het geweest zijn in de voorbije periode van vijf jaar gedurende ten minste drie jaar;

— ofwel afstammeling tot in de tweede graad van een landbouwexploitant zijn en reeds effectief gedurende ten minste een jaar aan een landbouwexploitatie hebben deelgenomen;

Compte tenu des situations spécifiques qu'on rencontre dans le secteur agricole, il faut se garder d'instaurer de trop grandes entraves. Il faut sauvegarder une certaine marge de liberté, de manière que l'accès à l'activité agricole reste ouvert à certaines personnes. Il y a lieu de se demander s'il est justifié d'empêcher certaines personnes de poursuivre leurs activités agricoles au-delà de l'âge de la pension. Les en empêcher peut en effet avoir des effets néfastes en matière de productivité. On constate en outre que la plupart des agriculteurs souhaitent constituer un patrimoine pour leurs enfants et petits-enfants, ce qui plaide en faveur de l'exploitation au-delà de l'âge de la pension.

D'autres membres défendent la disposition proposée par l'article 8. Ils estiment qu'elle est tout à fait justifiée, étant donné qu'il faut tenir compte de la condition prévoyant que l'exploitation personnelle doit porter sur neuf années. Cette disposition vise de toute évidence à prévenir des abus, étant donné le risque que l'exploitation soit interrompue prématurément. Il est de toute façon clair que le nouvel exploitant doit exploiter l'entreprise agricole encore pendant neuf ans.

Le texte se situe tout à fait dans la ligne des objectifs poursuivis dans le cadre de la C.E.E.

Un membre formule des critiques qui vont dans un autre sens. Il estime qu'à notre époque une exploitation agricole n'est pas chose simple et que, par conséquent, il faut prévoir des conditions plus sévères. Procéder de la sorte serait d'ailleurs plus conforme à l'évolution générale qui est de soumettre l'exercice de professions à certaines conditions.

Cet intervenant dépose en ce sens un amendement rédigé comme suit :

« Remplacer le troisième alinéa de l'article 9, proposé par cet article, par ce qui suit :

« La personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer l'exploitation et, s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables, doivent :

— soit être porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme qui lui a été délivré par une école d'agriculture ou d'horticulture agréée par l'Etat, et pouvoir fournir la preuve de trois ans au moins de stage à part entière dans une exploitation agricole;

— soit être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins trois ans au cours des cinq dernières années;

— soit être descendant jusqu'au deuxième degré d'un exploitant agricole et avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole;

— ofwel hetzij als gesalariëerde, hetzij als zelfstandige landbouwhelper, hetzij als stagiair, effectief gedurende ten minste drie jaar aan een landbouwexploitatie hebben deelgenomen.

De opzeggingsreden voor persoonlijke exploitatie kan evenmin worden ingeroepen door de titularis van een vruchtgebruik door de wil van de mens en voor bepaalde tijd. »

De verantwoording luidt als volgt :

« Het amendement beoogt een verstrenging van de voorwaarden die moeten vervuld worden door degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen.

Een periode van drie jaar stage, enerzijds, of een periode van ten minste drie jaar effectieve deelname in een landbouwexploitatie anderzijds is in verband met de notie beroepsbekwaamheid realistischer dan één jaar stage of effectieve deelname.

Het begrip stage mag trouwens niet verward worden met het begrip dat vermeld is bij het naschools onderwijs. Daar gaat het immers om betaalde stage door het Ministerie van Landbouw. »

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat de laatste twee gevallen één enkele voorwaarde vermelden, namelijk de vereiste om minstens gedurende één jaar effectief deel aan de exploitatie te nemen.

De Commissie moet zelf oordelen of deze voorwaarden nog strenger moeten zijn, zoals het amendement voorstelt.

De Kamer was van mening dat daardoor voldoende waarborgen zijn ingebouwd. Het doel bestaat erin dat de opzegging gebeurt ten voordele van iemand die een daadwerkelijke exploitatie kan garanderen.

Na bovenvermelde bespreking wordt de volgende nieuwe tekst voorgesteld :

« In artikel 9 van dezelfde wet worden het derde en het vierde lid vervangen als volgt :

« Degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen of, indien zij rechtspersonen zijn, hun verantwoordelijke organen of bestuurders moeten :

— ofwel houder zijn van een getuigschrift of diploma afgegeven na het volgen met goed gevolg van een landbouwcursus of van onderwijs aan een land- of tuinbouwschool;

— ofwel landbouwexploitant zijn of geweest zijn in de voorbije periode van vijf jaar gedurende ten minste één jaar;

— ofwel reeds effectief gedurende ten minste één jaar aan een landbouwexploitatie hebben deelgenomen.

De opzegging voor persoonlijke exploitatie kan evenmin als reden worden aangevoerd door de titularis van een vruchtgebruik gevestigd onder de levenden en voor bepaalde tijd. »

— soit avoir participé effectivement pendant au moins trois ans à une exploitation agricole en tant que travailleur salarié ou en tant qu'aïdant exploitant ou en tant que stagiaire.

Le motif du congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut être invoqué par le titulaire d'un usufruit par la volonté de l'homme et pour une période déterminée. »

Il en donne la justification suivante :

« L'amendement vise à rendre plus strictes les conditions que doivent remplir les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer l'exploitation.

En ce qui concerne la notion de compétence professionnelle, une période de trois ans de stage, d'une part, ou une période de trois ans au moins de participation effective à une exploitation agricole, d'autre part, est plus réaliste qu'un an de stage ou de participation effective.

Par ailleurs, la notion de stage ne peut être confondue avec celle dont il est question dans l'enseignement post-scolaire. Il s'agit, en effet, dans ce dernier cas, d'un stage payé par le Ministère de l'Agriculture. »

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que les deux derniers cas en question correspondent à une seule condition, à savoir celle d'avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation.

La Commission doit juger elle-même s'il faut rendre ces conditions encore plus sévères, comme c'est le cas dans l'amendement proposé.

La Chambre a estimé que les garanties prévues étaient suffisantes. L'objectif est de veiller à ce que le congé soit donné au profit d'une personne qui peut garantir une exploitation effective.

Au terme de la discussion, un nouveau texte est proposé, qui est rédigé comme suit :

« Dans l'article 9 de la même loi, les alinéas 3 et 4 sont remplacés par les alinéas suivants :

« La personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer l'exploitation ou, s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables doivent :

— soit être porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme qui lui a été délivré après avoir suivi avec fruit un cours agricole ou des études à une école d'agriculture ou d'horticulture;

— soit être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années;

— soit avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole.

Le motif du congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut être invoqué par le titulaire d'un usufruit constitué entre vifs et pour une période déterminée. »

Een lid onderstreept dat het de bedoeling is de exploitatievoorwaarden zorgvuldiger te definiëren. Hier moet noch-
tans worden aan toegevoegd dat de tekst die door de Kamer
is voorgesteld het resultaat is van een compromis tussen
strengere en soepelere vereisten, dat na grondige bespreking
is tot stand gekomen.

De tekst is bovendien een middel om misbruiken te voor-
komen; zo deze niet worden nageleefd, kan het goed worden
teruggenomen samen met de toekenning van een schade-
vergoeding.

Sommige leden menen dat strengere vereisten, die onge-
twijfeld goed bedoeld zijn met het oog op het garanderen
van de leefbaarheid van het bedrijf, eveneens misbruiken in
de hand kunnen werken. Een dergelijk verschijnsel stelt men
vast bij de uitoefening van beroepen waarop de vestigings-
wet van toepassing is. Bovendien kan een te streng optreden
moeilijk worden verantwoord in een tijd van economische
crisis en grote werkloosheid.

Een lid is van mening dat het begrip « exploitatie » aan
het oordeel van de rechter is overgelaten. Voortaan worden
dit begrip alsmede de beroepservaring in de wet opgenomen.

Niettegenstaande de nieuwe tekst, zal het steeds mogelijk
zijn een schijnexploitatie tot stand te brengen. Het lid
vraagt zich af of er niet in sanctiëring zou moeten worden
voorzien ten einde op te treden tegen de pseudo-exploitaties
die door de tekst nog altijd mogelijk worden gemaakt. Zulks
kan mogelijk zijn door middel van het oprichten van een
coöperatieve vennootschap.

Andere leden kunnen het daarmee in principe eens zijn
doch twijfelen aan de praktische toepassing ervan.

De praktijk wijst uit dat degene die het ernstig bedoelt en
werkelijk een landbouwbedrijf wenst te exploiteren, zonder
veel problemen zal beantwoorden aan één van de vermelde
categorieën. Trouwens, wanneer een bedrijf teniet gaat is
het meestal te wijten aan gebrek aan ervaring en zorgvuldig
bestuur.

De tekst heeft in elk geval tot doel degenen uit te sluiten
die op landbouwgebied geen enkele kennis hebben en aldus
misbruiken te vermijden.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris merkt op
dat er in de landbouw nog geen enkele regel bestaat die de
toegang tot het beroep regelt. De pachtwet bepaalt dat de
exploitatie zoals bedoeld, moet worden beschouwd als een
landbouwexploitatie. De wetgever wenst enkel te vermijden
dat opzegging wordt gegeven ten voordele van een fan-
taisist en dat een ganse familie wordt buitengezet om een
eenvoudige gril.

Deze tekst beantwoordt aan de definitie vermeld in arti-
kel 1. Het gaat hier niet om een eigenlijke vestigingswet,
doch enkel om het doel de daadwerkelijke exploitatie te
garanderen.

Un membre souligne que l'objectif est de définir plus so-
gneusement les conditions d'exploitation. Il faut toutefois
ajouter que le texte proposé par la Chambre est le résultat
d'un compromis entre des conditions plus sévères et des
conditions plus souples, compromis réalisé au terme d'un
examen détaillé.

Le texte constitue en outre un moyen de prévenir des
abus; s'il n'est pas respecté, il peut y avoir reprise du bien
avec octroi d'une indemnité.

Quelques membres estiment que si l'on prévoyait des
conditions plus sévères, qui seraient indubitablement conçues
dans une bonne intention, c'est-à-dire dans le but de garan-
tir la viabilité de l'exploitation, cela pourrait également être
de nature à faciliter des abus. C'est un phénomène qu'on
constate notamment pour ce qui est de l'exercice de profes-
sions tombant sous le coup de la loi d'établissement. Il est
en outre difficile de justifier une intervention trop sévère en
période de crise économique et de chômage important.

Un membre estime que l'interprétation de la notion « d'ex-
ploitation » doit être laissée à l'appréciation du juge. Doréna-
vant, cette notion et celle d'expérience professionnelle figure-
ront dans la loi.

Même si ce nouveau texte était adopté, il serait toujours
possible de constituer une exploitation fictive. L'intervenant
se demande s'il ne faudrait pas prévoir des sanctions à
l'encontre des exploitations fictives dont le texte n'empêche
pas la création. On peut créer une telle exploitation fictive
en constituant une société coopérative.

D'autres membres déclarent être en principe d'accord, mais
émettent des doutes au sujet de l'application pratique de
telles sanctions.

L'on constate dans la pratique que les personnes sérieuses
qui souhaitent vraiment exploiter une entreprise agricole se
rangent sans grands problèmes dans l'une des catégories
mentionnées. D'ailleurs, lorsqu'une exploitation périclite,
c'est le plus souvent en raison d'un manque d'expérience et de
lacunes au niveau de la gestion.

Le texte vise en tout cas à exclure les personnes qui
n'ont aucune connaissance du secteur agricole, de manière à
prévenir des abus.

Le représentant du Secrétaire d'Etat fait observer qu'il n'y
a pas encore, dans le secteur agricole, de règles relatives à
l'accès à la profession. La loi sur le bail à ferme prévoit
que l'exploitation telle qu'elle est visée doit être consi-
dérée comme une exploitation agricole. Le législateur sou-
haite uniquement éviter qu'un congé ne soit donné au
profit d'un fantaisiste et qu'une famille entière ne soit mise
à la rue par simple caprice.

Ce texte tient compte de la définition inscrite à l'article 1^{er}.
Il ne s'agit pas, en l'occurrence, d'une véritable loi d'établis-
sement, mais seulement d'un texte visant à garantir l'explo-
itation effective.

Een lid dringt erop aan dat de in de tekst bedoelde onderwijsinstellingen op zijn minst door de Staat zouden moeten zijn erkend.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat de tekst is overgenomen uit andere reglementeringen die zeer strikt zijn. Trouwens « landbouwcursus » is een bekend begrip en veronderstelt erkenning en subsidiëring. De vereiste is reeds in de praktijk gerealiseerd vermits men aan bepaalde opleidingsvoorwaarden moet voldoen om een beroep te kunnen doen op het Landbouwinvesteringsfonds. Er wordt trouwens steeds een certificaat afgegeven dat aan homologatie is onderworpen; aan deze voorwaarde dient de in de tekst bedoelde landbouwcursus te beantwoorden.

Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat het om een evolutieve materie gaat die tot de bevoegdheid van de Gemeenschappen behoort.

Het lid dat bovenvermeld amendement heeft ingediend, wenst een overeenkomstige verstrenging in te voeren t.a.v. de rechtspersonen bedoeld in het laatste lid van de voorgestelde tekst. Het dient hiertoe het volgende amendement in.

« Het vijfde lid van artikel 9, zoals voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« De rechtspersonen bedoeld in dit artikel moeten opgericht zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwenvennootschap of in de vorm van een personenvennootschap. In dit laatste geval moeten degenen die als bestuurder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, lichamelijke arbeid verrichten op het landbouwbedrijf.

Zij moeten aan dit bedrijf minstens 50 pct. van hun arbeidstijd besteden en moeten daarmede minstens 50 pct. van hun globaal inkomen verdienen. »

De verantwoording luidt als volgt :

« Het begrip « hoofdberoep » zoals dat wordt omschreven in het ontwerp, m.n. daadwerkelijke arbeid verrichten op het landbouwbedrijf, volstaat helemaal niet.

Wij wensen een duidelijker omschrijving van het begrip « hoofdberoep » te formuleren. Daarvoor verwijzen wij dan ook naar andere wetgevingen en E.E.G.-verordeningen om also tot een conforme wetgeving te komen.

Wij verwijzen aldus naar artikel 7 van de wet tot bevordering van de sanering van de landbouw en van de tuinbouw van 3 mei 1971, gewijzigd door de wet van 3 juni 1975 (zie artikel 5, 1°).

Verder verwijzen wij naar het koninklijk besluit van 21 juni 1974 betreffende de modernisering van landbouwbedrijven, m.n. artikel 1bis, 2, e. Dit koninklijk besluit is gebaseerd op de richtlijn nr. 72/159 van de E.G. van 17 april 1972. Vervolgens verwijzen wij ook naar artikel 10 van de wet tot instelling van de landbouwenvennootschap van

Un membre insiste sur le fait que les institutions d'enseignement visées dans le texte devraient au moins être reconnues par l'Etat.

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que le texte a été repris d'autres réglementations très strictes. D'ailleurs la notion de « cours agricoles » est une notion connue qui suppose une reconnaissance et l'octroi de subventions. La condition est déjà remplie dans la pratique, puisque certains critères de formation doivent être respectés pour pouvoir faire appel au Fonds d'investissement agricole. D'ailleurs, on délivre toujours un certificat soumis à l'homologation; le cours agricole visé par le texte doit répondre à cette condition.

Il faut toutefois tenir compte du fait qu'il s'agit d'une matière évolutive relevant de la compétence des Communautés.

L'auteur de l'amendement précité souhaite que l'on prévoie des dispositions tout aussi sévères à l'égard des personnes morales visées au dernier alinéa du texte proposé. Il dépose dès lors l'amendement suivant.

« Remplacer le cinquième alinéa de l'article 9, proposé par cet article, par les dispositions suivantes :

« Les personnes morales dont il est question au présent article doivent être constituées conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous la forme d'une société de personnes. Dans ce dernier cas, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent fournir un travail physique dans le cadre de l'entreprise agricole.

Elles doivent consacrer au moins 50 p.c. de leur temps de travail à cette entreprise et retirer de cette activité au moins 50 p.c. de leur revenu global. »

Il le justifie comme suit :

« La notion de « profession principale », définie par le projet comme un travail réel à fournir dans le cadre de l'entreprise agricole, est absolument insatisfaisante.

Nous souhaitons que cette notion soit définie de manière plus précise. Pour cela, nous renvoyons à d'autres législations et à des règlements de la C.E.E., de manière que l'on puisse mettre au point une législation analogue.

Nous nous référons par conséquent à l'article 7 de la loi du 3 mai 1971 favorisant l'assainissement de l'agriculture et de l'horticulture, modifiée par la loi du 3 juin 1975 (cf. l'article 5, 1°).

Nous nous référons également à l'arrêté royal du 21 juin 1974 concernant la modernisation des exploitations agricoles, notamment à l'article 1^{er}bis, 2, e. Cet arrêté royal est basé sur la directive n° 72/159 du 17 avril 1972 de la C.E. Nous nous référons par ailleurs à l'article 10 de la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole, où le principe du

12 juli 1979 waar een identieke formulering van de zgn. 50-50 regeling als in het amendement wordt gebruikt. Dezelfde omschrijving lezen wij ook in het recente koninklijk besluit van 3 maart 1986 betreffende steun aan de investeringen en aan de installatie in de landbouw, m.n. artikel 1, 2°, en in de wet houdende de oprichting van een landbouw-investeringsfonds.

Wij pleiten dan ook voor de opname van de 50-50 regeling in de wet, waarbij minstens 50 pct. van de tijd aan landbouw moet worden besteed en minstens 50 pct. van het globaal inkomen uit de landbouw moet komen.

Wij beogen aldus een betere bescherming van de actieve landbouwbevolking. Immers moeten de vrije gronden naar de actieve landbouwers gaan. »

Hierop wordt gerepliceerd dat het niet noodzakelijk is dat de exploitant zelf lichamelijke arbeid verricht, vermits het hem is toegestaan dit door middel van loontrekkenden te laten uitvoeren.

Hoe dan ook, is het de bedoeling van de wetgever dat de activiteit een belangrijk element moet uitmaken. De landbouwactiviteit mag inderdaad niet symbolisch zijn. Nochtans is de lichamelijke arbeid niet het enige element dat in aanmerking komt; het kan gebeuren dat iemand niet meer in staat is lichamelijke arbeid te verrichten doch zich wel bezighoudt met de administratie.

Het is duidelijk dat de vermelding van 50 pct. niet verantwoord is; ter zake zal de vrederechter zijn rechtspraak moeten vastleggen. Een dergelijke aanduiding geeft immers op fiscaal vlak geen enkel werkelijk inzicht vermits de exploitant nog andere inkomsten kan hebben. In elk geval is een duidelijk criterium moeilijk vast te stellen.

De indiener van het amendement is van mening dat het begrip « daadwerkelijke arbeid » zeer vaag en rekbaar is. Het zou verkieslijker zijn te spreken van « hoofdberoep », dat uiteraard preciezer is.

In dat verband wordt verwezen naar een amendement van een ander lid. Dit luidt als volgt :

« Het vijfde lid van artikel 9, zoals voorgesteld door dit artikel, te doen luiden als volgt :

« De rechtspersonen bedoeld in dit artikel moeten opgericht zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwenvennootschap of in de vorm van een personenvennootschap. In dit laatste geval moeten degenen die als bestuurder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit die in de vennootschap wordt gevoerd, hun hoofdberoep hebben in het landbouwbedrijf. »

De verantwoording luidt :

« Het begrip « hoofdberoep » geeft beter de draagwijdte weer van de beoogde doelstelling, nl. de bescherming van de actieve landbouwbevolking. »

système « 50/50 » est formulé de manière identique à celle de l'amendement. Cette définition figure également dans l'arrêté royal récent du 3 mars 1986 concernant les aides aux investissements et à l'installation en agriculture, et notamment à l'article 1°, 2°, ainsi que dans la loi portant création d'un fonds d'investissement agricole.

Nous plaillons donc pour que l'on prévoie dans la loi un système 50/50, impliquant qu'au moins 50 p.c. du temps de travail doivent être consacrés à l'agriculture et qu'au moins 50 p.c. du revenu global doivent provenir de cette activité.

Nous entendons ainsi mieux protéger la population agricole active. Il faut veiller, en effet, à ce que les terres libres aillent aux agriculteurs actifs. »

Il lui est répondu qu'il n'est pas nécessaire que l'exploitant effectue lui-même un travail manuel, étant donné qu'il a la possibilité de le faire exécuter par des travailleurs salariés.

Quoi qu'il en soit, aux yeux du législateur, l'activité doit être un élément important. En effet, l'activité agricole ne peut pas être symbolique. Pourtant, le travail manuel n'est pas le seul élément qui entre en considération; il peut advenir qu'un individu ne soit plus à même d'effectuer du travail manuel, mais s'occupe de l'administration.

Il est évident que le critère de 50 p.c. ne se justifie pas; ce sera au juge de paix qu'il incombera d'établir la jurisprudence en la matière. En effet, une telle indication ne donne aucun aperçu réel sur le plan fiscal, étant donné que l'exploitant peut encore avoir d'autres revenus. En tout cas, il est difficile de fixer un critère évident.

L'auteur de l'amendement considère que la notion de « travail réel » est très vague et extensible. Il serait préférable de parler de « profession principale », ce qui, évidemment, est plus précis.

A ce propos, est évoqué un amendement d'un autre membre. Il est libellé comme suit :

« Remplacer le cinquième alinéa de l'article 9 proposé par cet article, par ce qui suit :

« Les personnes morales dont il est question au présent article doivent être constituées conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous la forme d'une société de personnes. Dans ce dernier cas, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou de gérant doivent exercer leur profession principale dans le cadre de l'exploitation agricole. »

La justification est la suivante :

« La notion de « profession principale » exprime mieux l'objectif poursuivi, à savoir la protection de la population agricole active. »

Er wordt bevestigd dat het feit dat de zaakvoerder van de landbouwactiviteit zijn hoofdberoep maakt, inderdaad een idee is die kan worden onderschreven. In elk geval wijst het begrip « daadwerkelijk » erop dat alle vormen van arbeid zonder onderscheid worden bedoeld, met uitsluiting evenwel van een zogenaamd algemeen bestuur.

Een lid vraagt bij deze gelegenheid aandacht voor het begrip « landbouwvennootschap ».

Een element dat in die wet ontbreekt, is het begrip « bestuurder ». Indien dit zou zijn vermeld, zou de toevoeging *in fine* overbodig zijn.

De ganse problematiek van de landbouwvennootschap zou moeten worden herzien. Van de bestuurder zou moeten worden geëist dat hij aan bepaalde kwalificaties voldoet.

Opgemerkt wordt dat een van de essentiële voorwaarden vereist voor de landbouwvennootschap erin bestaat dat hij daadwerkelijk moet deelnemen aan het bedrijf.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris preciseert dat de woorden « in dit laatste geval » in het laatste lid slaan op de personenvennootschappen. Men heeft daaraan dezelfde garantie willen koppelen die thans alleen de landbouwvennootschap biedt, met andere woorden dat men daadwerkelijk geëngageerd is in het bedrijf, namelijk 50 pct. van de arbeidstijd en 50 pct. van het inkomen.

In de Kamer waren er twee stellingen. Ofwel alle vennootschappen toelaten, dus ook de eenpersoonsvennootschap, ofwel de stelling die beweerde dat via elke vennootschapsvorm de wet steeds kan worden omzeild.

Deze discussie is geresulteerd in een compromis en in de beperking tot de landbouwvennootschap en de personenvennootschap waar een daadwerkelijke activiteit wordt vereist; de kapitaalvennootschap wordt uitgesloten.

De bedoeling is het bedrijf te laten uitoefenen door de « boerende boer ».

Bovendien is het begrip « daadwerkelijk » strenger op te vatten dan de vermelde 50 pct. Het komt erop aan de idee van de landbouwvennootschappen door te trekken.

Tenslotte verzet een lid zich tegen het feit dat de N.V.'s door de tekst van het laatste lid worden uitgesloten. Het lid beschouwt dit als een discriminatie t.a.v. deze vennootschapsvorm.

Er wordt aan herinnerd dat bedoelde tekst zich situeert binnen de problematiek van de landbouwvennootschap. De wetgever heeft dit vennootschapstype gecreëerd ten einde de landbouwexploitatie in die vorm aan te moedigen.

Het lid is van mening dat dit geen bezwaar kan uitmaken, vermits men ook bepaalde bijzondere voorwaarden kan voorschrijven waaraan de zaakvoerder moet beantwoorden.

De voorzitter stelt vast dat men het eens is met de opsomming van de voorwaarden, met dien verstande dat in het

Il est confirmé que le fait pour le gérant de faire de l'activité agricole sa profession principale est effectivement une idée à laquelle on peut souscrire. En tout cas, le concept « réel » indique que toutes les formes de travail, sans distinction, sont visées, à l'exclusion toutefois d'une gestion dite générale.

A cette occasion, un membre attire l'attention sur la notion de « société agricole ».

La notion d'« administrateur » est un élément qui fait défaut dans cette loi. Si elle y avait figuré, l'ajout *in fine* aurait été superflu.

Il y aurait lieu de revoir l'ensemble de la problématique de la société agricole. Il faudrait exiger de l'administrateur qu'il satisfasse à certaines qualifications.

On fait remarquer qu'une des conditions essentielles requises pour la société agricole est qu'il participe réellement à l'exploitation.

Le représentant du Secrétaire d'Etat précise que les mots « dans ce dernier cas », au dernier alinéa, se rapportent aux sociétés de personnes. On a voulu y associer la même garantie que celle actuellement offerte par la seule société agricole; en d'autres termes, il faut avoir été réellement engagé dans l'entreprise, à savoir 50 p.c. du temps de travail et 50 p.c. du revenu.

Il y avait à la Chambre deux thèses en présence. Ou bien celle admettant toutes les sociétés, y compris donc la société d'une personne, ou bien celle qui prétendait qu'il y a toujours moyen de contourner la loi par l'intermédiaire de chaque forme de société.

Cette discussion a abouti à un compromis et à la limitation aux sociétés agricoles et aux sociétés de personnes, pour lesquelles une activité réelle est requise; la société de capitaux est exclue.

L'objectif est de faire exercer l'activité par l'« agriculteur qui cultive ».

En outre, le concept « réel » doit être interprété d'une manière plus stricte que les 50 p.c. mentionnés. Il convient de développer la notion de société agricole.

Enfin, un membre s'insurge contre le fait que le texte du dernier alinéa exclut les S.A. Il considère qu'il s'agit d'une discrimination à l'égard de cette forme de société.

L'on rappelle que le texte en question se situe dans la problématique de la société agricole. Le législateur a créé ce type de société afin d'encourager l'exploitation agricole sous cette forme.

L'intervenant considère que cela ne peut constituer aucune difficulté, étant donné que l'on peut également prescrire certaines conditions particulières auxquelles le gérant doit répondre.

Le président constate que l'on admet l'énumération des conditions, étant entendu que le rapport précisera qu'il s'agit

verslag wordt opgenomen dat het om een erkende school gaat. Bovendien is er het voorstel in het tweede geval « 1 jaar » te vervangen door « 3 jaar » zoals bepaald in het eerst ingediende amendement.

Tenslotte blijft het probleem van de waarborgen die moeten worden nageleefd door de bestuurder van de vennootschap.

Onder dit driedubbel voorbehoud, en nadat een paar tekstcorrecties zijn aangebracht, stelt de Werkgroep de volgende tekst voor :

« Artikel 9 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 9. — De exploitatie van het goed dat van de pachter is teruggenomen op grond van de bij artikelen 7, 1^o, en 8 bepaalde redenen, moet een persoonlijke, werkelijke en ten minste negen jaar voortgezette exploitatie zijn door degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen of, indien zij rechtspersonen zijn, door hun verantwoordelijke organen of bestuurders en niet alleen door hun aangestelden.

De opzeggingsreden bestaande in de persoonlijke exploitatie kan evenwel niet worden aangevoerd door personen noch — indien het om rechtspersonen gaat — door hun verantwoordelijke organen of bestuurders die, op het ogenblik van het verstrijken van de opzeggingstermijn, de leeftijd van 65 jaar zouden hebben bereikt of de leeftijd van 60 jaar wanneer het een persoon betreft die niet gedurende ten minste 3 jaar landbouwexploitant is geweest; degene die na de stopzetting van zijn landbouwbedrijf het bedrijf verpacht, kan evenmin die reden aanvoeren.

Degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant zijn aangewezen en indien zij rechtspersonen zijn, hun verantwoordelijke organen of bestuurders moeten :

— ofwel houder zijn van een getuigschrift of diploma afgegeven na het volgen met goed gevolg van een landbouwcursus of van onderwijs aan een land- of tuinbouwschool;

— ofwel landbouwexploitant zijn of geweest zijn in de voorbije periode van 5 jaar gedurende ten minste 1 jaar;

— ofwel reeds effectief gedurende ten minste 1 jaar aan een landbouwexploitatie hebben deelgenomen;

De opzegging voor persoonlijke exploitatie kan evenmin als reden worden aangevoerd door de titularis van een vruchtgebruik gevestigd onder levenden en voor bepaalde tijd.

De rechtspersonen bedoeld in dit artikel moeten opgericht zijn overeenkomstig de wet van 12 juli 1979 tot instelling van de landbouwvennootschap of in de vorm van een personenvennootschap. In dit laatste geval moeten degenen die als bestuurder of zaakvoerder de leiding hebben van de activiteit

d'une école reconnue. En outre, il est proposé de remplacer, dans le deuxième cas, les mots « un an » par les mots « trois ans », conformément au premier amendement déposé.

Reste enfin le problème des garanties que doit respecter l'administrateur de la société.

Sous cette triple réserve, et après quelques corrections de texte, le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 9 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 9. — L'exploitation du bien repris au preneur sur la base du motif déterminé aux articles 7, 1^o, et 8, doit consister en une exploitation personnelle, effective et continue pendant neuf années au moins par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation ou, s'il s'agit de personnes morales, par leurs organes ou dirigeants responsables et pas seulement par leurs préposés.

Toutefois, le motif du congé consistant en l'exploitation personnelle ne peut être invoqué par des personnes, et s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables, qui auraient atteint, au moment de l'expiration du préavis, l'âge de soixante-cinq ans, ou de soixante ans lorsqu'il s'agit d'une personne n'ayant jamais été exploitant agricole pendant au moins trois ans; ne peut également invoquer ce motif celui qui, après la cessation de son exploitation agricole, l'a donnée à bail.

La personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer l'exploitation et, s'il s'agit de personnes morales, leurs organes ou dirigeants responsables doivent :

— soit être porteur d'un certificat d'études ou d'un diplôme qui lui a été délivré après avoir suivi avec fruit un cours agricole ou des études à une école d'agriculture ou d'horticulture;

— soit être exploitant agricole ou l'avoir été pendant au moins un an au cours des cinq dernières années;

— soit avoir participé effectivement pendant au moins un an à une exploitation agricole;

Le motif du congé en vue de l'exploitation personnelle ne peut pas non plus être invoqué par le titulaire d'un usufruit constitué entre vifs et pour une période déterminée.

Les personnes morales dont il est question au présent article doivent être constituées conformément à la loi du 12 juillet 1979 créant la société agricole ou sous la forme d'une société de personnes. Dans ce dernier cas, les personnes qui dirigent l'activité de la société en qualité d'administrateur ou

die in de vennootschap wordt gevoerd, daadwerkelijke arbeid verrichten op het landbouwbedrijf. »

Artikel 9 — Artikel 10 van de wet

Het eerste lid is de tekst van artikel 10 zoals het thans luidt en waarin bepaalde aanplantingen niet worden beschouwd als persoonlijke exploitatie. Bij deze gelegenheid werd gepreciseerd dat boomkwekerijen onder de tuinbouw ressorteren.

Aan deze tekst worden nog enkele preciseringen toegevoegd.

Worden niet beschouwd als persoonlijke exploitatie waarvoor opzegging kan worden gegeven.

- de aanplanting van kerstbomen;
- de verkoop van gras of van te velde staande oogst, indien de genothebbers van de terugnemings niet voor het gewone teelt- en onderhoudswerk zorgen;
- het in bewaring nemen van dieren.

Er werd opgemerkt dat deze beperkingen niet voor onbepaalde tijd kunnen worden gehandhaafd. Daarom werd bepaald dat zulks slechts zal gelden voor een periode van negen jaar; na het verstrijken van 9 jaar kunnen de genothebbers van de terugnemings naar eigen goeddunken over het goed beschikken.

Bij de aanvang van de bespreking verklaart een lid er voorstander van te zijn dat de vrijstelling van het verbod die de vrederechter thans kan verlenen voor de beplantingen vermeld in het eerste lid, op de hele inhoud van artikel 10 zou moeten slaan zodat het als laatste zinsdeel van die bepaling plaats zou nemen.

In geval van overlijden in de loop van de 9 jaar zijn de erfgenamen ertoe gehouden de activiteit voort te zetten vermits een overlijden niet als overmacht kan worden beschouwd. Daarom is het nodig dat ter zake een appreciatiebevoegdheid wordt verleend aan de vrederechter. Men kan trouwens nooit bevestigen dat bedoelde activiteit gedurende 9 jaar zal worden voortgezet.

De meeste leden zijn het hier niet mee eens; het bepaalde in artikel 10 is er juist op gericht in een reeks belemmeringen te voorzien.

De bespreking heeft zich vooral toegespitst op het bepaalde in het tweede lid waarbij de aanplanting met kerstbomen gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter niet als persoonlijke exploitatie kan worden beschouwd.

Een lid klaagt deze tekst aan vermits hij een discriminatie invoert. Na terugnemings wordt aan de verpachter verboden kerstbomen aan te planten, terwijl er ter zake voor de pachter geen enkele verbodsbepaling geldt.

de gérant doivent fournir un travail réel dans le cadre de l'entreprise agricole. »

Article 9 — Article 10 de la loi

Le premier alinéa est identique au texte actuel de l'article 10 d'après lequel certaines plantations ne sont pas considérées comme une exploitation personnelle. A cette occasion, il a été précisé que l'arboriculture relève de l'horticulture.

Plusieurs précisions sont encore ajoutées à ce texte.

Ne sont pas considérées comme une exploitation personnelle pouvant justifier un congé :

- la plantation de sapins de Noël;
- la vente d'herbe ou de récolte sur pied par laquelle les bénéficiaires de la reprise ne se chargent pas des travaux ordinaires de culture et d'entretien;
- la prise en pension de bétail.

L'on a fait remarquer que ces limitations ne peuvent être maintenues indéfiniment. C'est pourquoi il a été précisé que ces mesures ne seront applicables que pendant une période de 9 ans; lorsque 9 ans se seront écoulés, les bénéficiaires de la reprise pourront disposer du bien selon leur bon vouloir.

Au début de la discussion, un commissaire se déclare partisan d'une extension à l'ensemble de l'article 10 de la dispense de l'interdiction que le juge de paix peut actuellement accorder pour les plantations dont il est question au premier alinéa, si bien qu'elle figurerait comme dernier membre de phrase de cette disposition.

En cas de décès au cours des 9 ans, les héritiers sont tenus de poursuivre l'activité, car un décès ne peut pas être considéré comme un cas de force majeure. C'est la raison pour laquelle il importe d'accorder au juge de paix un pouvoir d'appréciation en la matière. L'on ne peut d'ailleurs jamais confirmer que ladite activité sera poursuivie pendant 9 ans.

La plupart des membres ne sont pas d'accord; les dispositions de l'article 10 visent précisément à prévoir une série d'obstacles.

La discussion s'est surtout concentrée sur les dispositions du deuxième alinéa, en vertu desquelles la plantation de sapins de Noël au cours des 9 années qui suivent le départ du preneur ne peut être considérée comme une exploitation personnelle.

Un commissaire met ce texte en cause, étant donné qu'il instaure une discrimination. Après la reprise, il est interdit au bailleur de planter des sapins de Noël, alors qu'aucune disposition d'interdiction en la matière ne s'applique au preneur.

Een ander lid is de mening toegedaan dat het geen zin heeft deze verbodsbepaling nog te behouden. In bepaalde landsgedeelten kan zij nog enig nut hebben, doch in het algemeen heeft ze geen enkele betekenis meer.

Hierop wordt door andere leden gewezen op de juiste toedracht van deze bepaling. Deze verbodsbepaling is het resultaat van talrijke misbruiken die zich hebben voorgedaan, nadat het goed was teruggenomen wegens zogenaamde persoonlijke exploitatie. Een terugneming met het oog op het aanplanten van kerstbomen is immers geen eigenlijke exploitatie van het bedrijf, doch moet eerder als een bosbouw worden aangezien.

Zonder dat het uitoefenen van een bijberoep op absolute manier wordt uitgesloten, blijft de pachtwetgeving nog steeds een wetgeving die van toepassing is zodra men opteert voor een economische manier van werken en de door de wet bepaalde produktie voortbrengt. Wat evenwel hier wordt bedoeld — hetgeen trouwens op meerdere plaatsen terugkomt — is namelijk dat de eigenaar die een opzegging geeft aan een persoon die een landbouwexploitatie als hoofdberoep exploiteert, eveneens die activiteit als hoofdberoep zou uitoefenen. Het wordt als oneconomisch beschouwd een landbouwexploitatie te onttrekken voor bedoelde activiteit : het gaat hier tenslotte om een afweging van belangen waarbij men slechts grond onttrekt wanneer het van vitaal belang is.

Tijdens de behandeling in de Kamer van Volksvertegenwoordigers werd over deze tekst uitvoerig gedebatteerd; hij is het resultaat van een lange reflectie.

De tekst kan gemakkelijk worden verdedigd; de aanplanting van kerstbomen kan niet worden beschouwd als traditionele landbouw. Het gaat om de principiële vraag of dit produkt als landbouw kan worden beschouwd, een vraag die niet door iedereen op dezelfde wijze wordt beantwoord. Het antwoord daarop verschilt naargelang van de provincie.

Het is dus logisch de tekst te behouden vermits de kerstbomen op dezelfde voet worden geplaatst als de naaldbomen, de loofbomen of heesters die als dusdanig geen landbouwprodukten zijn en waarvoor geen opzegging kan worden gegeven.

Een aanplanting die potentieel van bosbouwkundige aard zou kunnen zijn, kan slechts worden aanvaard op voorwaarde dat het om tuinbouw gaat.

Dit is het principe dat men behouden heeft met betrekking tot de kerstbomen.

In de tekst heeft men geopteerd voor het standpunt dat de aanplanting van kerstbomen als bosbouw moet worden beschouwd, rekening houdend bovendien met het feit dat het hier gaat om een opzegging wegens eigen gebruik dat gedurende negen jaar moet worden volgehouden.

Trouwens, indien men zou afwijken voor de kerstbomen, bestaat het gevaar dat het steeds uitbreiding zou nemen en de eigenaars zou aanmoedigen dit middel aan te wenden om opzegging te geven.

Un autre intervenant estime que cela n'a aucun sens de maintenir cette disposition d'interdiction. Dans certaines régions du pays, elle peut encore avoir une certaine utilité, mais en général, elle n'a plus de raison d'être.

D'autres membres insistent ensuite sur le contexte exact de cette disposition. Elle est la conséquence d'un grand nombre d'abus qui se sont produits après la reprise du bien, soi-disant pour exploitation personnelle. En effet, une reprise en vue de la plantation de sapins de Noël ne constitue pas une véritable exploitation de l'entreprise, mais doit plutôt être considérée comme de la sylviculture.

Sans exclure de manière absolue l'exercice d'une profession complémentaire, la législation sur le bail à ferme reste une législation qui s'applique dès que l'on opte pour un mode de travail économique et que l'on réalise la production déterminée par la loi. En effet, le but poursuivi en la matière — que l'on retrouve d'ailleurs à plusieurs endroits — est que le propriétaire qui donne un congé à une personne exploitant une entreprise agricole en tant que profession principale exerce également cette activité comme telle. L'on considère comme anti-économique le fait de retirer une exploitation agricole pour ladite activité : il s'agit en définitive d'une évaluation d'intérêts, par laquelle on ne retire des terres que lorsque cela revêt une importance vitale.

Lors de l'examen à la Chambre des Représentants, ce texte a donné lieu à un débat circonstancié; il est l'aboutissement d'une longue réflexion.

Le texte est facile à défendre; la plantation de sapins de Noël ne peut être considérée comme relevant de l'agriculture traditionnelle. La question de principe est de savoir si ce produit peut être considéré comme un produit agricole, une question à laquelle tous ne répondent pas de la même manière. La réponse diffère suivant la province.

Il est donc logique de maintenir le texte, vu que le sapin de Noël est placé sur un pied d'égalité avec les conifères, les essences feuillues et les taillis, qui ne sont pas en tant que tels des produits agricoles et pour lesquels aucun congé ne peut être donné.

Une plantation qui pourrait être de la nature de la sylviculture ne peut être acceptée que pour autant qu'il s'agisse d'horticulture.

C'est le principe que l'on a retenu en ce qui concerne les sapins de Noël.

Dans le texte, on a opté pour le point de vue selon lequel la plantation de sapins de Noël doit être considérée comme de la sylviculture, compte tenu de surcroît du fait qu'il s'agit en l'occurrence d'un congé en vue de l'exploitation personnelle qui doit se poursuivre pendant 9 ans.

D'ailleurs, si l'on admettait une dérogation pour les sapins de Noël, il y a un risque d'extension continuelle et d'incitation des propriétaires à utiliser ce moyen pour donner le congé.

Een lid herinnert aan de realiteit heden ten dage. De toestand in deze aangelegenheid is zeer delicaat en moeilijk. De uitvoer heeft niet meer plaats en bovendien wordt men geconfronteerd met betalingsmoeilijkheden.

Dit heeft als resultaat dat de eigenaars niet meer geneigd zijn om een exploitatie met dat doel terug te nemen. Trouwens dit probleem wordt nog bemoeilijkt gelet op de wetgeving die ter zake geldt en de reglementaire voorwaarden die de gemeenten opleggen.

Uit dit alles vloeit voort dat er in deze aangelegenheid niet veel moeilijkheden zullen zijn. Wel is het mogelijk dat, gelet op de opgelegde quota, bepaalde terreinen verlaten worden.

Het lid kan het niettemin eens zijn met de tekst op voorwaarde evenwel dat hij strikt wordt nageleefd, hetgeen thans niet altijd het geval is.

Een lid suggereert dat het, in geval van betwisting, aan de vrederechter zou moeten worden overgelaten uitspraak te doen. Hierop wordt geantwoord dat men het veelvuldig beroep op de vrederechter heeft willen uitsluiten. Trouwens, op het ogenblik dat de betwisting ontstaat, heeft de pachter het bedrijf reeds verlaten, hetgeen steeds een groot nadeel betekent.

Enkele leden vragen naar de *ratio legis* van de uitsluiting van « het in bewaring nemen van dieren ». Dit is meestal een bijkomende en zeer marginale activiteit, die niet geschiedt ten nadele van de actieve landbouw.

Hierop wordt geantwoord dat deze tekst moet vermijden dat opzegging wordt gegeven voor het in bewaring nemen van dieren gedurende negen jaar waarbij de eigenaar geen enkel risico neemt. Het louter in bewaring nemen van dieren wordt hierdoor tegengegaan.

Wel moet er worden aan toegevoegd, dat de tekst het louter in bewaring nemen van dieren bedoelt zonder zelf enig risico te nemen en niet de toestand die bestaat in de veredingssector waarbij men dieren krijgt op contract en deze vetmest. Dit laatste wordt trouwens juridisch gezien als een aankoop en een verkoop. In de rechtspraak maakt men dan ook meestal toepassing van de handelswetgeving.

Tenslotte stelt de Werkgroep de volgende tekst voor :

« Artikel 10 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 10. — Geen persoonlijke exploitatie is de aanplanting van het pachtgoed door de genothebbers van de terugnemings gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter, met naaldbomen, loofbomen of heesters, tenzij het gaat om tuinbouw of om een aanplanting die noodzakelijk is voor de bewaring van het goed. De vrederechter kan vrijstelling van dit verbod verlenen na het advies te hebben ingewonnen van de rijkslandbouwkundige van de streek.

De aanplanting met kerstbomen gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter is in geen geval een persoonlijke exploitatie.

Un membre rappelle la réalité actuelle. La situation en la matière est très délicate et difficile. Il n'y a plus d'exportations et l'on est, en outre, confronté à des difficultés de paiement.

Il s'ensuit que les propriétaires ne sont plus disposés à reprendre une exploitation à cette fin. D'ailleurs, ce problème est rendu encore plus complexe par la législation applicable en la matière et les conditions réglementaires imposées par les communes.

Il ressort de tout ceci qu'il n'y aura guère de difficultés dans cette matière. Mais il se peut que, vu le quota imposé, certains terrains soient abandonnés.

L'intervenant peut néanmoins marquer son accord sur le texte, à la condition toutefois que celui-ci soit strictement respecté, ce qui n'est pas toujours le cas actuellement.

Un commissaire suggère qu'en cas de contestation, on laisse au juge de paix le soin de statuer. Il lui est répondu que l'on a tenu à exclure un recours fréquent au juge de paix. D'ailleurs, au moment où la contestation surgit, le preneur a déjà quitté l'exploitation, ce qui constitue toujours un inconvénient important.

Plusieurs membres s'informent de la *ratio legis* de l'exclusion de « la prise en pension de bétail ». Il s'agit le plus souvent d'une activité complémentaire très marginale, qui ne porte pas préjudice à l'agriculture active.

Il leur est répondu que ce texte doit éviter qu'un congé ne soit donné pour prendre du bétail en pension durant neuf ans, le propriétaire ne prenant aucun risque. Le simple fait de prendre du bétail en pension s'en trouve ainsi entravé.

Mais il faut ajouter que le texte vise le simple fait de prendre du bétail en pension, sans prendre soi-même le moindre risque, et non la situation qui existe dans le secteur de la sélection, où par contrat l'on reçoit du bétail à engraisser. D'ailleurs, ce dernier point est considéré juridiquement comme un achat et une vente. Dès lors, la jurisprudence y applique le plus souvent les lois commerciales.

Enfin, le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 10 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 10. — Ne constitue pas une exploitation personnelle la plantation sur le bien loué par les bénéficiaires de la reprise au cours des neuf ans qui suivent le départ du preneur, de conifères, d'essences feuillues ou de taillis, à moins qu'il ne s'agisse d'horticulture ou de plantations nécessaires à la conservation du bien. Le juge de paix peut accorder dispense de cette interdiction après avis de l'ingénieur agronome de l'Etat de la région.

La plantation de sapins de Noël au cours des neuf années qui suivent le départ du preneur, ne constitue en aucun cas une exploitation personnelle.

Geen persoonlijke exploitatie is de verkoop van gras of van te velde staande oogst ingeval de genothebbers van de terugnemings gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter niet voor het gewone teelt- en onderhoudswerk zorgen, noch het in bewaring nemen van dieren gedurende dezelfde periode van negen jaar. »

Artikel 10 (artikel 11 van de wet)

Wat de opzeggingstermijn betreft, wordt een 4^o toegevoegd ingevolge het inlassen van een nieuw artikel 8bis (artikel 7 van het ontwerp), namelijk het beëindigen van de pacht indien de pachter na het bereiken van de pensioenleeftijd een rust- en overlevingspensioen geniet en niemand kan aanduiden om de exploitatie voort te zetten.

In dit specifieke geval geldt een opzeggingstermijn van ten minste een jaar en ten hoogste vier jaar.

Dit artikel heeft geen aanleiding gegeven tot bespreking. Alleen werd een technische verbetering aangebracht; in het 3^o wordt « artikel 8 » vervangen door « artikel 8, §§ 1 en 2 ».

De Werkgroep stelt volgende tekst voor :

« Artikel 11 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 11. — 1. In gevallen als bedoeld in de artikelen 6 en 7, 9^o en 10^o, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd om de pachter de tijd te geven de wassende vruchten te oogsten.

2. In gevallen als bedoeld in artikel 7, 1^o tot 8^o, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste twee jaar en ten hoogste vier jaar.

3. In gevallen als bedoeld in artikel 8, §§ 1 en 2, kan aan de pachter slechts opzegging worden gedaan met een opzeggingstermijn van ten minste drie jaar en ten hoogste vier jaar.

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

Artikel 11 (artikel 12 van de wet)

De rapporteur herinnert aan de wijzigingen die de Kamer van Volksvertegenwoordigers voorstelt.

Artikel 12 bevat de voorwaarden waaraan de opzegging moet voldoen. De tekst werd in belangrijke mate gewijzigd.

1. Een eerste wijziging betreft de toevoeging van een tweede lid aan het 1^o; op straffe van nietigheid dient de opzegging de naam, de voornaam, het beroep, de geboortedatum, de burgerlijke stand en het adres van de aanstaande exploitanten te worden vermeld.

Ne constituent pas une exploitation personnelle la vente d'herbe ou de récolte sur pied au cas où les bénéficiaires de la reprise au cours des neuf ans qui suivent le départ du preneur, ne se chargent pas des travaux ordinaires de culture et d'entretien, ni la prise en pension de bétail au cours de la même période de neuf ans. »

Article 10 (article 11 de la loi)

En ce qui concerne le préavis, il est ajouté un 4^o par suite de l'insertion d'un nouvel article 8bis (article 7 du projet) prévoyant qu'il peut être mis fin au bail lorsque, ayant atteint l'âge de la pension, le preneur bénéficie d'une pension de retraite ou de survie et ne peut indiquer aucune personne pour poursuivre l'exploitation.

Un préavis d'un an au moins est de quatre ans au plus est prévu dans ce cas spécifique.

Cet article n'a donné lieu à aucune discussion. Seule une amélioration technique a été apportée au texte : au 3^o, les mots « article 8 » ont été remplacés par « article 8, §§ 1^{er} et 2 ».

Le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 11 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 11. — 1. Dans les cas visés aux articles 6 et 7, 9^o et 10^o, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis minimum de trois mois. Ce délai sera prolongé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

2. Dans les cas visés à l'article 7, 1^o à 8^o, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de deux ans au moins et de quatre ans au plus.

3. Dans les cas visés à l'article 8, §§ 1^{er} et 2, le congé ne peut être donné au preneur qu'avec un préavis de trois ans au moins et de quatre ans au plus.

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 de quatre ans au plus. »

Article 11 (article 12 de la loi)

Le rapporteur rappelle les modifications proposées par la Chambre des Représentants.

L'article 12 contient les conditions auxquelles doit satisfaire le congé. Le texte en a été sensiblement modifié.

1. Une première modification consiste à ajouter un second alinéa au 1^o; à peine de nullité, le congé doit indiquer le nom, le prénom, la profession, la date de naissance, l'état civil et l'adresse des personnes indiquées comme devant assurer l'exploitation.

2. Een nieuw 5° wordt ingevoegd. Hierin wordt bepaald dat, indien reeds in de loop van de opzeggingstermijn blijkt dat het motief bestaande in de persoonlijke exploitatie om een gewichtige reden niet kan worden waargemaakt, de pachter de ongeldigheidsverklaring van de opzegging voor de vrederechter kan vorderen; in dit geval wordt de pacht voortgezet alsof er geen opzegging is betekend.

3. Steeds met betrekking tot de opzegging voor persoonlijke exploitatie wordt een bijkomende bescherming ingebouwd. Wanneer immers de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie slechts geldig worden verklaard indien het exploiteren van het landbouwbedrijf waarin de betrokken landeigendommen zullen worden geëxploiteerd, een substantieel deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zal uitmaken.

Zulks betekent dat de opzegging gedaan aan de beroepslandbouwer die hoofdzakelijk van de landbouw leeft, impliceert dat de aanstaande exploitant zich wezenlijk met het bewuste landbouwbedrijf moet bezighouden.

In geval van betwisting zal de aanstaande exploitant bovendien moeten aantonen dat hij voldoet aan de voorwaarden die in het voorgestelde artikel 9 zijn vermeld.

4. Vervolgens wordt voorgesteld een nieuw 7° in te voegen, dat tot doel heeft het gebruikspotentieel van de kleine en middelgrote landbouwbedrijven maximaal te beschermen door de overdreven concentraties te vermijden die tot een economisch en sociaal gevaarlijk gigantisme leiden.

Door het regelen van een overdadige samenvoeging van bebouwde gronden worden de gezinsbedrijven in de landbouw beschermd en wordt meteen de vestiging van jongeren begunstigd.

Het 7° bepaalt dat, wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, de rechter steeds kan weigeren de opzegging geldig te verklaren wanneer de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande exploitant boven de door de Koning bepaalde maximale oppervlakte komt te liggen; de geldigverklaring van de opzegging kan eveneens worden geweigerd voor de bedrijven die reeds op enigerlei wijze een grotere oppervlakte exploiteren dan de maximale oppervlakte bij iedere verdere verlenging; hetzelfde geldt wanneer, ingevolge de opzegging, de totale geëxploiteerde oppervlakte van de zittende pachter lager wordt dan twee derde van de leefbaarheidsdrempel vastgesteld door de Koning.

De maximale rendabiliteitsoppervlakten en de leefbaarheidsdrempels worden om de vijf jaar vastgesteld door een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit op voorstel van de bevoegde provinciale landbouwkamer en op eensluidend advies van de Nationale Landbouwwraad.

Op die manier zal rekening worden gehouden met de eigen aard van iedere landbouwzone in een provincie, met de grondgebonden typeteelten in elke streek en, in voorkomend geval, met de niet-grondgebonden typeteelten.

2. Il est inséré un nouveau 5°. Cette disposition prévoit que s'il appert en cours de durée du préavis que le motif consistant en l'exploitation personnelle ne pourra être réalisé, par suite de motifs graves, le preneur peut poursuivre l'invalidation du congé devant le juge de paix; dans ce cas, le bail se poursuivra comme si le congé n'avait pas été notifié.

3. Toujours en rapport avec le congé pour raison d'exploitation personnelle, il est inséré une protection supplémentaire : lorsque le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le congé en vue de l'exploitation personnelle ne pourra être validé que si l'exploitation de l'entreprise agricole dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, constituera une partie substantielle de l'activité professionnelle du futur exploitant.

Cela signifie que le congé donné à l'agriculteur de profession qui vit principalement de l'agriculture, implique que le futur exploitant devra s'occuper essentiellement de l'exploitation agricole en question.

En cas de contestation, le futur exploitant devra en outre faire la preuve qu'il répond aux conditions prévues à l'article 9 proposé.

4. Il est ensuite proposé d'insérer un nouveau point 7° destiné à protéger au maximum le potentiel d'utilisation des petites et moyennes exploitations agricoles en évitant les concentrations excessives susceptibles de conduire à un gigantisme dangereux sur le plan économique et social.

Les dispositions empêchant une réunion excessive de terres de culture protègent les exploitations agricoles familiales et sont favorables à l'établissement des jeunes.

Le point 7° dispose que, quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le juge pourra toujours refuser de valider le congé lorsque celui-ci a pour conséquence de porter la superficie totale exploitée de l'entreprise agricole du futur exploitant au-delà de la superficie maximale fixée par le Roi. La validation du congé peut également être refusée pour les entreprises qui exploitent déjà de quelque manière que ce soit, une superficie supérieure à la superficie maximale pour toute extension supplémentaire. Il en va de même lorsque le congé a pour conséquence de ramener la superficie totale exploitée du fermier occupant en deçà de deux tiers des seuils de viabilité fixés par le Roi.

Les superficies maximales de rentabilité et les seuils de viabilité sont fixés tous les cinq ans par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres, sur proposition de la chambre provinciale d'agriculture compétente et sur avis conforme du Conseil national de l'agriculture.

De cette manière, il sera tenu compte du caractère propre de chaque zone agricole d'une province, des cultures liées au sol qui sont typiques de chaque région et, le cas échéant, des cultures non liées au sol.

5. Een laatste wijziging heeft tot doel een te grote gestrengheid te voorkomen en aan de vrederechter een zekere beoordelingsbevoegdheid te verlenen.

Een opzegging die onregelmatig zou moeten worden verklaard naar de vorm, kan door de rechter toch geldig worden verklaard indien de betrokken onregelmatigheid t.a.v. de pachter geen twijfel kan doen rijzen over de aard of de ernst van de opzegging, noch over de identiteit van de persoon in wiens voordeel de opzegging wordt verricht.

De besprekingen hadden vooral betrekking op de punten 4, 6, 7 en 8.

Punt 4

Met betrekking tot de termijn van drie maanden binnen dewelke de verpachter om geldigverklaring moet vragen, stelt een lid voor deze te verlengen tot zes maanden. Gelet op de vereiste dat de termijn een aanvang neemt op het ogenblik van de opzegging, en rekening houdend met de verplichte verzoeningsprocedure, lijkt een termijn van drie maanden te kort. Het gevaar bestaat immers dat de verzoening tot een loutere formaliteit wordt herleid.

Meerdere leden zijn het hiermee niet eens. Deze bepaling heeft nooit aanleiding gegeven tot moeilijkheden. De ervaring heeft immers geleerd dat de partijen over voldoende tijd beschikken om eventueel overleg te plegen. Bovendien bestaat enkel de verplichting dat de verzoening binnen drie maanden plaatsheeft.

Tenslotte moet de aandacht worden gevestigd op het bepaalde in artikel 1345 van het Gerechtelijk Wetboek, dat handelt over de verplichte verzoening o.m. inzake pacht. Het tweede lid van dat artikel bepaalt immers dat het verzoek tot oproeping ter minnelijke schikking, de gevolgen heeft van een gerechtelijke dagvaardiging « mits deze wordt uitgebracht binnen een maand na de datum van het proces-verbaal waaruit blijkt dat de partijen niet tot een minnelijke schikking zijn gekomen ».

Punt 6

Een drietal leden dienen amendementen in.

Het hoofdamendement luidt als volgt :

« Cijfer 6, tweede lid, van artikel 12, zoals voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« Daarenboven kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts geldig worden verklaard indien het hoofdberoep van de aanstaande exploitant zal bestaan in het exploiteren van het bedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden geëxploiteerd, op voorwaarde dat de pachter zelf zijn hoofdberoep in de landbouw heeft. Onder hoofdberoep in de zin van dit artikel wordt verstaan dat de pachter, respectievelijk de aanstaande exploitant ten minsten 50 pct. van zijn beroepsinkomen verwerft, respectievelijk zal verwerven uit de exploitatie waarbij de landeigendommen betrokken zijn en daaraan ten minste 50 pct.

5. Une dernière modification est destinée à éviter une trop grande rigueur et à laisser au juge de paix un certain pouvoir d'appréciation.

Le congé qui devrait être déclaré irrégulier en la forme peut néanmoins être validé par le juge si l'irrégularité constatée ne peut pas mettre en cause la nature ni le sérieux du congé dans le chef du preneur ni l'identité de la personne en faveur de laquelle le congé est donné.

Les discussions ont surtout porté sur les points 4, 6, 7 et 8.

Point 4

Un membre propose de porter à six mois le délai de trois mois dans lequel le bailleur doit demander la validation. Etant donné que le délai prend cours à la date du congé et compte tenu de la procédure de conciliation obligatoire, un délai de trois mois paraît trop court. Il est à craindre en effet que la conciliation ne se réduise à une pure formalité.

Plusieurs membres ne sont pas d'accord sur ce point de vue. Cette disposition n'a jamais suscité de difficultés. L'expérience a montré que les parties disposent d'un temps suffisant pour une concertation éventuelle. En outre, la seule obligation est qu'il y ait conciliation dans les trois mois.

Enfin, il y a lieu d'attirer l'attention sur les dispositions de l'article 1345 du Code civil qui traite de la conciliation obligatoire en matière de bail à ferme. Le deuxième alinéa de cet article dispose que l'introduction de la demande d'appel en conciliation produit les effets de la citation en justice « à la condition que celle-ci soit donnée dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties ».

Point 6

Trois membres déposent des amendements.

L'amendement principal est libellé comme suit :

« Remplacer le point 6, deuxième alinéa, de l'article 12 proposé par cet article, par ce qui suit :

« En outre, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si la profession exercée à titre principal par le futur exploitant consiste à exploiter l'entreprise dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, à la condition que le preneur lui-même exerce la profession agricole à titre principal. Par profession principale au sens du présent article, on entend que le preneur, ou le futur exploitant, retire, ou retirera, au moins 50 p.c. de son revenu professionnel de l'exploitation dont font partie les biens ruraux et qu'il y consacre, ou consacrera, au moins 50 p.c. de son temps de travail. Lorsque tant le preneur que

van zijn arbeidstijd besteedt, respectievelijk zal besteden. Wanneer de pachter als de aanstaande exploitant de beide voornoemde voorwaarden vervullen, oordeelt de rechter naar billijkheid rekening houdend met de familiale, sociale en economische toestand van de pachter en van de aanstaande exploitant en met de weerslag van de opgezegde oppervlakte op de leefbaarheid en de rationele exploitatie van de respectievelijke bedrijven. Indien geen van beide de genoemde voorwaarden vervult, is er geen beletsel voor de geldigverklaring van de opzegging. »

De verantwoording luidt als volgt :

« Voormelde bepaling is de belangrijkste van artikel 12. Zij bevat twee nieuwigheden :

« 1. een landbouwer (pachter) die zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan slechts zijn opzegging krijgen van een eigenaar die zelf zijn hoofdberoep in de landbouw heeft.

Die vereiste wordt in cijfers vertaald. Onder « hoofdactiviteit » wordt verstaan dat de pachter of de persoon in wiens voordeel de opzegging gebeurt, ten minste 50 pct. van zijn of haar beroepsinkomen verwerft of zal verwerven uit de exploitatie en dat zij ten minste 50 pct. van zijn of haar arbeidstijd aan die exploitatie besteedt of zal besteden.

2. wanneer zowel de pachter als de aanstaande exploitant de beide voornoemde voorwaarden vervullen, oordeelt de rechter naar billijkheid rekening houdend met de familiale, sociale en economische toestand van de pachter en van de aanstaande economische toestand van de pachter en van de aanstaande exploitant, met de weerslag van de opgezegde oppervlakte op de leefbaarheid en de rationele exploitatie van de respectievelijke bedrijven.

Aldus blijft de rechtszekerheid van de partijen gewaarborgd en vermijdt men dat de bestemming van de landbouwgronden wordt gewijzigd.

Er spelen derhalve drie elementen mee :

- de realiteit van de motieven van de opzegging;
- de regel van de hoofdactiviteit;
- de regel van de billijkheid.

In verband met de voorlaatste regel van het amendement dient te worden opgemerkt dat men moet vermijden dat :

- a) de leefbaarheid van de betrokken landbouwbedrijven in gevaar wordt gebracht;
- b) de bedrijven van derden worden benadeeld door te grote concentraties. »

Het subsidiair amendement luidt als volgt :

« In artikel 12, zoals voorgesteld door dit artikel, het tweede lid van nr. 6 te doen luiden als volgt :

« Daarenboven, wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de opzegging voor persoonlijke

le futur exploitant remplissent les deux conditions susmentionnées, le juge statue en équité, compte tenu de la situation familiale, sociale et économique du preneur et du futur exploitant, ainsi que de la répercussion des superficies auxquelles le congé se rapporte sur la viabilité et l'exploitation rationnelle des entreprises respectives. Si aucun des deux ne remplit les conditions susmentionnées, rien ne s'oppose à la validation du congé. »

Il est justifié comme suit :

« La disposition susvisée est la plus importante de l'article 12. Elle comporte deux innovations :

« 1. un agriculteur (preneur) qui exerce la profession agricole à titre principal ne peut recevoir congé que d'un propriétaire exerçant lui-même la profession agricole à titre principal.

Cette condition se traduit par des chiffres. La notion d'« activité principale » implique que le preneur ou la personne en faveur de laquelle le congé sera donné retire ou retirera de l'exploitation au moins 50 p.c. de son revenu professionnel et qu'elle consacre ou consacra au moins 50 p.c. de son temps de travail à ladite exploitation.

2. lorsque tant le preneur que le futur exploitant remplissent les deux conditions susmentionnées, le juge statue en équité compte tenu de la situation familiale, sociale et économique du preneur et de la future situation économique du preneur et du futur exploitant, ainsi que de la répercussion des superficies auxquelles le congé se rapporte sur la viabilité et l'exploitation rationnelle des entreprises respectives.

La sécurité juridique des parties est ainsi garantie et l'on évite une modification de la destination des terres cultivables.

Il y a donc trois éléments qui entrent en ligne de compte :

- la réalité des motifs du congé;
- la règle de l'activité principale;
- la règle de l'équité.

En ce qui concerne l'avant-dernière ligne de l'amendement, il y a lieu de remarquer qu'il faut éviter que :

- a) la viabilité des exploitations agricoles concernées ne soit menacée;
- b) les exploitations de tiers ne soient défavorisées par de trop grandes concentrations. »

L'amendement subsidiaire est libellé comme suit :

« Remplacer le deuxième alinéa du point 6 de l'article 12 proposé par cet article, par ce qui suit :

« En outre, quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le juge ne pourra valider le congé en vue de

exploitatie door de rechter slechts geldig worden verklaard indien het exploiteren van het landbouwbedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden geëxploiteerd, een overwegend deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zal uitmaken. »

De verantwoording luidt als volgt :

« Het voorgestelde amendement verduidelijkt de bedoeling van de tekst. De « boerende boer » die in hoofdzaak of uitsluitend van de landbouw leeft, zal nl. geen opzegging kunnen krijgen van eigenaars die slechts een occasionele of beperkte landbouwbedrijvigheid voor ogen hebben. De kandidaat-pachter zal derhalve een overwegend deel van zijn arbeid aan het beroep moeten besteden en er een overwegend deel van de inkomsten uit verwerven. »

In deze bespreking gaat het tenslotte over de betekenis van de begrippen « substantieel » of « overwegend ». Sommige leden zijn van mening dat ze beiden even vaag zijn. Wel kunnen ze wijzen op een gevoelige inkomens- of rendabiliteitsverbetering. Doch uiteindelijk zal de rechter zich hierover moeten uitspreken, zo daaromtrent een betwisting ontstaat.

Een lid is, gelet op de context, voorstander van de uitdrukkelijke vermelding van het begrip « hoofdberoep », hetgeen geen enkele twijfel kan laten bestaan.

Hierop wordt gerepliceerd dat de tekst in elk geval een hoofdactiviteit beoogt. Nochtans mag men ter zake niet te stringent zijn ten einde een al te formalistische redenering te voorkomen. Het begrip « hoofdberoep » betekent op zich zelf niet veel, tenzij er wordt voorzien in een duidelijke definitie die vrijwel onmogelijk te formuleren is. Tenslotte benadert het begrip « overwegend » nog het best hetgeen wordt bedoeld.

Men zal rekening dienen te houden met twee aspecten, nl. het belang van de inkomsten en het belang van de activiteit.

Wanneer een lid suggereert deze begrippen weg te laten omdat het tenslotte toch aan de rechter toekomt zich hierover eventueel uit te spreken, wordt zulks betwist. De tekst zelf moet zo duidelijk mogelijk zijn; het begrip « substantieel » werd verkozen omdat men de verdeling 50 pct.-50 pct. wenste te vermijden, die trouwens moeilijk vast te stellen is.

Tenslotte wordt volgende wijziging voorgesteld :

« In nummer 6, tweede lid, wordt het woord « substantieel » vervangen door « overwegend. »

De indieners trekken hun amendementen in.

Een lid vraagt nog welke de toestand is van de kleine exploitant die daarnaast nog in loondienst werkt.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris merkt op dat het ontwerp tot doel heeft bescherming te verlenen aan het landbouwberoep dat een economische activiteit beoogt.

l'exploitation personnelle que si l'exploitation de l'entreprise agricole dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités constituera une partie essentielle de l'activité professionnelle du futur exploitant. »

En voici la justification :

« L'amendement proposé clarifie l'objectif du texte. L'agriculteur professionnel qui vit essentiellement ou exclusivement de l'agriculture ne pourra pas recevoir le congé de la part de propriétaires qui envisagent de n'exercer qu'une activité agricole occasionnelle ou limitée. Le candidat preneur devra donc consacrer une partie essentielle de son travail à cette profession et en tirer une partie essentielle de ses revenus. »

Ce qui est finalement en cause dans cette discussion, c'est la signification des notions « substantiel » ou « essentiel ». Plusieurs membres estiment que ces termes sont aussi vagues l'un que l'autre. Ils peuvent certes renvoyer à une amélioration sensible du revenu ou de la rentabilité. Mais, en fin de compte, il appartiendra au juge de se prononcer si une contestation surgit à ce sujet.

Compte tenu du contexte, un membre est d'avis de mentionner expressément la notion de « profession à titre principal », qui ne laisse subsister aucun doute.

A quoi il est répliqué que le texte vise de toute manière une activité exercée à titre principal. Il ne faut cependant pas être trop rigoureux en la matière de manière à éviter l'excès de formalisme dans le raisonnement. La notion de « profession à titre principal » ne signifie pas grand-chose en soi sauf à prévoir une définition claire, presque impossible à formuler. En fin de compte, c'est le terme « essentiel » qui se rapproche encore le plus de l'objectif recherché.

Il devra être tenu compte de deux aspects, à savoir l'importance des revenus et l'importance de l'activité.

Un membre suggère d'écarter ces notions étant donné qu'il appartient finalement au juge de se prononcer éventuellement à ce sujet, mais ce point de vue est contesté. Le texte lui-même doit être aussi clair que possible. La notion « substantielle » a été choisie parce qu'on voulait éviter la répartition 50 p.c.-50 p.c., qui est d'ailleurs difficile à établir.

Finalement la modification suivante est proposée :

« Au numéro 6, alinéa 2, le mot « substantielle » est remplacé par le mot « prépondérante. »

Les auteurs retirent leurs amendements.

Un membre demande encore quelle est la situation du petit exploitant travaillant en outre comme salarié.

Le représentant du Secrétaire d'Etat fait remarquer que le projet de loi vise à protéger la profession agricole qui se veut une activité économique.

Punt 7

Enkele leden brengen kritiek uit op het bepaalde in punt 7. Ze vrezen dat deze bepaling een gunstige evolutie in de omvang van de bedrijven zal afremmen, hetgeen uiteraard niet wenselijk is.

Bovendien wordt het begrip « maximale oppervlakte » in geen dele gedefinieerd.

Er dreigen eveneens moeilijkheden te ontstaan in geval van openbare verkoping, vermits de kans bestaat dat de koper in bepaalde omstandigheden niet in de mogelijkheid zal zijn het aangekochte goed zelf aan te wenden.

Andere leden antwoorden hierop dat de tekst in de lijn ligt van de algemene strekking, en dat de wetgeving ter zake in de ons omringende landen nog strenger is. Trouwens de tekst legt aan de rechter geen enkele verplichting op doch enkel de faculteit om te weigeren de opzegging geldig te verklaren.

Het is juist dat de aanwending van een goed inderdaad kan worden beperkt in de mate dat de vereiste oppervlakte niet wordt bereikt; deze bepaling heeft juist tot doel de niet-leefbaarheid van de bedrijven tegen te gaan.

Na deze eerste bespreking wordt voor punt 7 de volgende nieuwe tekst voorgesteld :

« Wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de rechter weigeren de opzegging geldig te verklaren wanneer de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande exploitant boven de door de Koning bepaalde maximale oppervlakte komt te liggen.

Hetzelfde geldt wanneer het bedrijf van de toekomstige exploitant zich reeds uitstrekt over een grotere oppervlakte dan de maximale oppervlakte bij iedere verdere uitbreiding.

De Koning stelt bij in Ministerraad overlegd besluit de maximale rendabiliteitsoppervlakten vast op voorstel van de bevoegde provinciale landbouwkamer en op eensluidend advies van de Nationale Landbouwwraad.

Deze oppervlakten worden ten minste om de vijf jaar herzien.

Zij worden binnen elke provincie vastgesteld volgens de landbouwstreken, zoals die bepaald zijn in het koninklijk besluit van 24 februari 1951 houdende grensbepaling van de landbouwstreken van het Rijk.

Wanneer een landbouwexploitant een verpachte grond verkrijgt om deze persoonlijk te exploiteren, zijn de oppervlaktevoorwaarden die gelden bij een eventuele opzegging, die welke van kracht waren bij de verkrijging. »

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris verklaart dat het gaat om een wijziging van de tekst. Dit voorstel heeft inderdaad gevolgen ten gronde. De idee van de maximum geëxploiteerde oppervlakte waarvoor de opzegging geweigerd mag worden, wordt behouden. Wel is de vrederechter

Point 7

Plusieurs membres critiquent la disposition du point 7. Ils craignent qu'elle ne soit de nature à freiner une évolution favorable de la dimension des exploitations, ce qui n'est évidemment pas souhaitable.

En outre, la notion de « superficie maximale » n'est aucunement définie.

Des difficultés peuvent également surgir en cas de vente publique, puisqu'il se peut que, dans certaines circonstances, l'acheteur n'ait pas la possibilité d'utiliser lui-même le bien acheté.

D'autres membres répondent à cela que le texte se situe dans la ligne générale du projet et que les dispositions en la matière sont encore plus sévères dans les pays voisins. Du reste, le texte n'impose aucune obligation au juge, mais lui donne seulement la faculté de refuser la validation du congé.

Il est exact que l'utilisation d'un bien peut effectivement être limitée dans la mesure où la condition de la superficie n'est pas remplie; cette disposition a précisément pour but de combattre la non-viabilité des exploitations.

Après cette première discussion, le nouveau texte suivant est proposé pour le point 7 :

« Quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal le juge peut refuser de valider le congé lorsque celui-ci a pour conséquence de porter la superficie totale exploitée de l'entreprise agricole du futur exploitant au-delà de la superficie maximale fixée par le Roi.

Il en est de même lorsque l'entreprise du futur exploitant s'étend déjà sur une superficie supérieure à la superficie maximale pour toute extension supplémentaire.

Le Roi fixe par arrêté délibéré en Conseil des ministres les superficies maximales de rentabilité sur proposition de la chambre provinciale d'agriculture compétente et sur avis conforme du Conseil national de l'agriculture.

Ces superficies sont revues au moins tous les cinq ans.

Elles sont fixées au sein de chaque province selon les régions agricoles telles que celles-ci sont déterminées par l'arrêté royal du 24 février 1951 fixant la délimitation des régions agricoles.

Lorsqu'un exploitant agricole acquiert une terre donnée à bail en vue d'en réaliser l'exploitation personnelle, les conditions de superficie applicables à un renom éventuel, sont celles existant à l'acquisition. »

Le représentant du Secrétaire d'Etat déclare qu'il s'agit d'une modification du texte. Cette proposition a, en effet, des conséquences quant au fond. L'idée de la superficie exploitée maximale dont le congé peut être refusé, est maintenue. Par contre, le juge de paix n'est pas automatique-

niet automatisch gehouden tot dat maximum maar hij zal rekening houden met een geheel van elementen, hetgeen soepelheid in de toepassing mogelijk maakt. Wanneer een opzegging wordt gegeven ten voordele van een exploitatie die reeds zeer uitgebreid is en tot gevolg zou hebben dat een einde wordt gemaakt aan een middelgrote exploitatie, kan de vrederechter de opzegging weigeren.

De voorgestelde oplossing kan worden vergeleken met wat is bepaald t.a.v. grote winkelbedrijven.

De bedoeling is een uitbreiding te verhinderen van grote ondernemingen die ten koste van andere ondernemingen zou geschieden.

De idee van de bescherming van een minimum komt in de tekst niet meer voor.

De tekst heeft uiteindelijk tot doel te verhinderen dat kleine bedrijven dreigen te verdwijnen en in de toekomst geen gronden meer in pacht zouden krijgen. De tegenhanger van deze oplossing bestaat erin bij het recht van voorkoop in geval van openbare verkoping, de mogelijkheid toe te voegen voor de pachter om te vragen dat de loten zouden worden samengevoegd, en dat het onmogelijk zou zijn de delen afzonderlijk te kopen.

Met betrekking tot de vraag wat moet worden verstaan onder maximale oppervlakte, wordt aan volgende indicatieve gegevens herinnerd (Senaat, 1981-1982, nr. 72-2, blz. 14) :

Oppervlakterempels van leefbaarheid :

ment tenu par ce maximum, mais il tiendra compte d'un ensemble d'éléments, ce qui permet une souplesse d'application. Si un congé est donné au bénéfice d'une exploitation déjà très étendue et qu'il aurait pour effet de mettre fin à une exploitation moyenne, le juge de paix peut refuser de valider le congé.

La solution proposée peut être comparée à ce qui est prévu pour les grands magasins.

Le but est d'empêcher une extension des grandes entreprises qui se ferait au détriment d'autres entreprises.

L'idée de la protection d'un minimum ne se retrouve plus dans le texte.

En fin de compte, le texte a pour but d'empêcher que de petites exploitations soient alors menacées de disparition et ne puissent plus à l'avenir louer des terres. La contrepartie de cette solution consiste à ajouter au droit de préemption en cas de vente publique la possibilité pour le preneur de demander que les lots soient réunis et qu'il soit impossible de vendre les parcelles séparément.

S'agissant de la question de savoir ce qu'il faut entendre par superficie maximale, on rappelle les données indicatives suivantes (Sénat, 1981-1982, n° 72-2, p. 14) :

Superficies minimales et maximales et seuils de rentabilité :

Regio — Région	Minimum (In ha) — Minimum (En ha)	Coëfficient — Coefficient	Maximum (In ha) — Maximum (En ha)
Polders	25,—	5	125
Zandstreek. — Région sablonneuse	17,—	3 — 4	51 — 68
Kempen. — Campine	17,50	3 — 4	52,5 — 70
Zandleemstreek (+ Henegouwse Kempen). — Région sablo-limoneuses (et Campine hennuyère)	17,—	5	85
Leemstreek. — Région limoneuse	24,—	5	120
Condroz	31,50	3 — 4	94,5 — 126
Fagne/Famenne	32,50	2 — 3	65 — 97,5
Weidestreek/Luik. — Région herbagère/Liège	24,—	2 — 3	48 — 72
Hoge Ardennen. — Hautes-Ardennes	24,50	2 — 3	49 — 73,5
Ardennen/Jura. — Ardennes/Jura	33,50	2 — 3	67 — 100,5

Wanneer een lid uiting geeft aan zijn aarzeling wat betreft de waarde hiervan, wordt geantwoord dat er ter zake geen verkeerde oplossingen kunnen ontstaan. Het is duidelijk dat degenen die de gegevens vastleggen, van de toestand en van de economische evolutie goed op de hoogte zijn. De Regering is trouwens door de voorstellen niet gebonden en er zijn voldoende garanties vermits de gegevens

Un membre ayant fait part de ses doutes quant à la valeur de ces chiffres, il lui est répondu qu'il ne peut y avoir à cet égard de solutions erronées. Il est clair que ceux qui déterminent ces données sont bien au courant de la situation et de l'évolution économique. En outre, le Gouvernement n'est pas tenu par les propositions, et il existe des garanties suffisantes puisque les données sont fixées

worden vastgelegd in een koninklijk besluit dat in Minister-raad moet worden overlegd.

Bovendien worden de gegevens minstens om de vijf jaar herzien. Tenslotte is de rechter er niet automatisch door gehouden; de tekst voorziet uitdrukkelijk in de mogelijkheid om de opzegging te weigeren.

Het doel bestaat erin te voorkomen dat bepaalde exploitaties zouden worden verkleind ten voordele van bedrijven die reeds uitgestrekt zijn.

Een lid werpt op dat de oppervlakte kan verschillen al naargelang van de culturen, waarop wordt gerepliceerd dat bij de vaststelling van de oppervlakte uiteraard met dat element rekening dient te worden gehouden.

Wanneer een lid vraagt of het in de nieuwe tekst niet meer voorkomen van de leefbaarheidsdrempel, dan ook betekent dat daarmee geen rekening meer wordt gehouden, wordt geantwoord dat het in de huidige wetgeving gaat over de vraag of er al dan niet landbouw is. Men kan immers de bescherming van de kleine bedrijven op twee manieren realiseren, enerzijds door de te grote bedrijven af te remmen, anderzijds door de splitsing te weigeren.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris merkt op dat de minima inderdaad niet meer behouden worden. Voor de grote culturen zijn er maxima die niet overschreden moeten worden, hetgeen niet geldt voor de gespecialiseerde culturen, vermits men op dat gebied ver beneden de maxima blijft. Het doel ervan is essentieel economisch.

Een lid vraagt of het laatste lid van de voorgestelde tekst niet overbodig is.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris is van mening dat het duidelijker is deze bepaling te behouden om betwistingen te vermijden. Bovendien is het een garantie te weten dat het determinerend criterium het ogenblik van de verkrijging is. Het kan immers gebeuren dat de opzegging jaren later wordt gegeven. Wanneer op dat ogenblik de cijfers zouden zijn gedaald, kan men nog altijd een beroep doen op de tekst. De tekst komt tegemoet aan de rechtszekerheid, waarop trouwens de notarissen hadden aangedrongen, zo niet zouden de kandidaat-kopers worden afgeschrikt omdat zij niet weten of ze al dan niet een opzegging mogen geven.

Punt 8

Een lid herinnert eraan dat de tekst wenst op te komen tegen een te groot formalisme dat soms met machtsmisbruik kan worden vergeleken.

**

Tot slot stelt de Voorzitter vast dat de Werkgroep het eens is met de nieuw voorgestelde tekst, met uitzondering evenwel van een lid dat voorbehoud maakt, inzonderheid met betrekking tot het punt 7.

dans un arrêté royal qui doit être délibéré en Conseil des Ministres.

Par ailleurs, les données sont revues tous les cinq ans au moins. Enfin, le juge n'est pas automatiquement tenu par celles-ci; le texte prévoit expressément la possibilité de refuser la validation du congé.

Le but est d'éviter que certaines exploitations ne soient réduites au profit d'exploitations déjà étendues.

Un membre objecte que la superficie peut varier en fonction des cultures. Il lui est répondu que cet élément doit évidemment être pris en compte lors de la détermination de la superficie.

Un membre constate que le seuil de viabilité ne figure plus dans le nouveau texte et il se demande si cela signifie qu'on n'en tient plus compte. Il lui est répondu que, dans la législation actuelle, la question est de savoir s'il y a ou non culture. On peut en effet protéger les petites exploitations de deux manières: d'une part, en freinant les trop grandes exploitations et, d'autre part, en refusant le morcellement.

Le représentant du Secrétaire d'Etat déclare que les minima ne sont effectivement plus maintenus. Pour les grandes cultures, il y a des maxima qui ne doivent pas être dépassés, ce qui ne vaut pas pour les cultures spécialisées puisqu'on reste dans ce domaine loin en deçà des maxima. Leur but est essentiellement économique.

Un membre demande si le dernier alinéa du texte proposé n'est pas superflu.

Le représentant du Secrétaire d'Etat estime qu'il est préférable de maintenir cette disposition pour éviter les contestations. En outre, c'est une garantie de savoir que le critère déterminant est le moment de l'obtention. Il peut en effet arriver que le congé soit donné des années plus tard. Si, à ce moment, les chiffres ont baissé, on pourra encore toujours se prévaloir du texte. Le texte répond au souci de sécurité juridique, comme les notaires l'avaient d'ailleurs souhaité; sans cela, on dissuaderait les candidats acheteurs, qui ne sauraient pas s'ils peuvent ou non donner congé.

Point 8

Un membre rappelle que le texte entend éviter un formalisme exagéré, parfois comparable à l'abus de pouvoir.

**

En conclusion, le Président constate que le Groupe de travail est d'accord sur le nouveau texte proposé, à l'exception toutefois d'un membre qui émet des réserves plus particulièrement en ce qui concerne le point 7.

Onder dat voorbehoud, stelt de Werkgroep volgende tekst voor :

« Artikel 12 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 12. — 1. Op straffe van nietigheid moeten in de opzegging duidelijk de juiste reden of redenen opgegeven worden waarom zij wordt gedaan. Ook moet daarin worden vermeld dat de verpachter bij gebreke van een hem binnen dertig dagen na verzending van de opzegging betekende schriftelijke instemming, de geldigverklaring ervan vóór de vrederechter zal vorderen.

In de opzegging moet, op straffe van nietigheid, de naam, de voornaam, het beroep, de geboortedatum, de burgerlijke stand en het adres van de aanstaande exploitanten vermeld worden.

2. Indien de opzegging berust op redenen bepaald in de artikelen 6, 1° tot 4°, en 7, 10°, kan de opzegging slechts geldig worden verklaard onder overlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende bouwvergunning.

Indien de bouwvergunning in geval van een verkaveling niet kan worden overgelegd omdat vooraf wegwerken moeten worden uitgevoerd, kan de rechter de opzegging geldig verklaren onder overlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de verkavelingsvergunning, mits bij dat afschrift een verklaring van het gemeentebestuur is gevoegd waaruit blijkt dat de bouwvergunning afgegeven zal kunnen worden zodra de bedoelde werken zijn uitgevoerd.

3. Indien verscheidene pachters het goed gemeenschap-pelijk 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.

4. De opzegging waarin de pachter niet schriftelijk heeft berust, vervalt indien de verpachter niet binnen drie maanden na de opzegging om de geldigverklaring ervan heeft verzocht.

5. Indien reeds in de loop van de opzeggingstermijn blijkt dat het motief bestaande in de persoonlijke exploitatie om een gewichtige reden niet kan worden waargemaakt, kan de pachter de ongeldigverklaring van de opzegging voor de vrederechter vorderen. In dat geval wordt de pacht voortgezet alsof er geen opzegging is betekend.

Moyennant cette réserve, le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 12 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 12. — 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 notifié par écrit au bailleur dans un délai de trente jours à dater de l'envoi, celui-ci en poursuivra la validation devant le juge de paix.

Le congé doit, à peine de nullité, indiquer le nom, le prénom, la profession, la date de naissance, l'état civil et l'adresse des personnes indiquées comme devant assurer l'exploitation.

2. Si le congé est basé sur des motifs visés aux articles 6, 1° à 4° inclus, et 7, 10°, le congé ne pourra être validé que sur production d'une copie certifiée conforme du permis de bâtir accordé par l'administration compétente.

Si, dans le cas d'un lotissement, le permis de bâtir ne peut être produit en raison du fait que des travaux de voirie doivent être exécutés au préalable, le juge pourra valider le congé sur production d'une copie certifiée conforme du permis de lotir pour autant qu'à cette copie soit jointe une déclaration de l'administration communale d'où il résulte que le permis de bâtir pourra être délivré dès que ces travaux seront exécutés.

3. 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 de 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.

4. Est caduc le congé auquel le preneur n'a pas acquiescé par écrit, si, dans les trois mois à dater du congé, celui-ci n'a pas fait l'objet de la part du bailleur d'une demande en validation.

5. S'il appert, en cours de durée du préavis, que le motif consistant en l'exploitation personnelle ne pourra être réalisé, par suite de motif grave, le preneur peut poursuivre l'invalidation du congé devant le juge de paix. Dans ce cas, le bail se poursuivra comme si le congé n'avait pas été notifié.

6. Bij het onderzoek naar de geldigheid van de opzegging, gaat de rechter na of de opzeggingsredenen ernstig en gegrond zijn en met name of uit alle omstandigheden van de zaak blijkt dat de verpachter de als opzeggingsredenen bekend gemaakte voornemens ten uitvoer zal brengen.

Daarenboven, wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de opzegging voor persoonlijke exploitatie door de rechter slechts geldig worden verklaard indien het exploiteren van het landbouwbedrijf, waarin de betrokken landeigendommen zullen worden geëxploiteerd, een overwegend deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zal uitmaken.

In geval van betwisting over het ernstig karakter van het voorgenoemde eigen gebruik, moet de verpachter preciseren hoe degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant is/zijn aangewezen, de persoonlijke werkelijke en voortgezette exploitatie zullen uitvoeren en bewijzen dat zij daartoe in staat zijn, alsmede dat zij aan de in artikel 9 gestelde voorwaarden voldoen.

7. Wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, kan de rechter weigeren de opzegging geldig te verklaren, wanneer de totale geëxploiteerde oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande exploitant boven de door de Koning bepaalde maximale oppervlakte komt te liggen.

Hetzelfde geldt wanneer het bedrijf van de toekomstige exploitant zich reeds uitstrekt over een grotere oppervlakte dan de maximale oppervlakte bij iedere verdere uitbreiding.

De Koning stelt bij in Ministerraad overlegd besluit de maximale rendabiliteitsoppervlakten vast op voorstel van de bevoegde provinciale landbouwkamer en op eensluidend advies van de Nationale Landbouwwraad.

Deze oppervlakten worden ten minste om de vijf jaar herzien.

Zij worden binnen elke provincie vastgesteld volgens de landbouwstreken, zoals die bepaald zijn in het koninklijk besluit van 24 februari 1951 houdende grensbepaling van de landbouwstreken van het Rijk.

Wanneer een landbouwexploitant een verpachte grond verkrijgt om deze persoonlijk te exploiteren, zijn de oppervlaktevoorwaarden die gelden bij een eventuele opzegging, die welke van kracht waren bij de verkrijging.

8. Is de opzegging met toepassing van het bepaalde in 4° vervallen of is zij niet geldig verklaard, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór er ten minste een jaar is verstreken 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.

Een opzegging die naar de vorm onregelmatig verklaard zou moeten worden, kan door de rechter toch geldig worden verklaard indien de betrokken onregelmatigheid geen twijfel

6. Lors de la demande en validation du congé, le juge apprécie si les motifs du congé sont sérieux et fondés et notamment s'il appert des circonstances de la cause que le bailleur mettra en exécution les intentions énoncées comme motifs de congé.

En outre, quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le juge ne pourra valider le congé en vue de l'exploitation personnelle que si l'exploitation de l'entreprise agricole dans laquelle les biens ruraux en question seront exploités, constituera une partie prépondérante de l'activité professionnelle du futur exploitant.

En cas de contestation sur le caractère sincère de l'exploitation personnelle, il appartiendra au bailleur de préciser comment la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation entendent le faire de façon personnelle, effective et continue et de prouver qu'elles sont en mesure de le faire et qu'elles répondent aux conditions prévues à l'article 9.

7. Quand le preneur exerce la profession agricole à titre principal le juge peut refuser de valider le congé lorsque celui-ci a pour conséquence de porter la superficie totale exploitée de l'entreprise agricole du futur exploitant au-delà de la superficie maximale fixée par le Roi.

Il en est de même lorsque l'entreprise du futur exploitant s'étend déjà sur une superficie supérieure à la superficie maximale pour toute extension supplémentaire.

Le Roi fixe par arrêté délibéré en Conseil des Ministres les superficies maximales de rentabilité sur proposition de la chambre provinciale d'agriculture compétente et sur avis conforme du Conseil national de l'agriculture.

Ces superficies sont revues au moins tous les cinq ans.

Elles sont fixées au sein de chaque province selon les régions agricoles telles que celles-ci sont déterminées par l'arrêté royal du 24 février 1951 fixant la délimitation des régions agricoles.

Lorsqu'un exploitant agricole acquiert une terre donnée à bail en vue d'en réaliser l'exploitation personnelle, les conditions de superficie applicables à un congé éventuel, sont celles existant à l'acquisition.

8. Si, en application de la disposition prévue au 4°, 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.

Le congé qui devrait être déclaré irrégulier en la forme peut néanmoins être validé par le juge si l'irrégularité constatée ne peut pas mettre en cause la nature ni le sérieux du

kan doen rijzen over de aard of de ernst van de opzegging door de pachter, noch over de identiteit van de persoon in wiens voordeel de opzegging wordt verricht.

9. De opzegging die door de rechter geldig is verklaard of waarin de pachter schriftelijk heeft berust, wordt als niet bestaande beschouwd, indien de pachter in het bezit van het gepachte goed blijft en wordt gelaten. »

Artikel 12 (artikel 13 van de wet)

Een wijziging werd aangebracht *in fine* van het artikel waarin er sprake is van een eventuele terugkeer van de pachter die het goed ontruimd heeft.

Eenzijds wordt gespecificeerd dat het om een vroegtijdig beëindigen gaat, anderzijds wordt bepaald dat de vordering die daarop gegrond is, binnen drie jaar na de beëindiging moet worden ingesteld.

Een lid vraagt naar de betekenis van de in punt 1, tweede lid, vermelde woorden « in wier voordeel opzegging is gedaan ».

Hierop wordt geantwoord dat daaronder de aanstaande exploitant wordt bedoeld; deze is niet noodzakelijkerwijze degene die de opzegging heeft gedaan, maar kan ook een van de personen zijn die voor persoonlijke exploitatie in aanmerking komen.

Een lid acht de in punt 3 voorkomende termijn van drie jaar te ruim

Er wordt opgemerkt dat de praktijk heeft aangetoond dat het vaak moeilijk is de inbreuk vast te stellen. De termijn van drie jaar wordt juist gemotiveerd om de betrokkene de tijd te geven de inbreuk vast te stellen.

Tenslotte worden de woorden « au profit » in de Franse tekst van punt 1, tweede lid, vervangen door de woorden « en faveur ».

De Werkgroep stelt de volgende tekst voor :

« Artikel 13 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 13. — 1. De pachter die het pachtgoed ontruimd heeft ingevolge een opzegging voor persoonlijke exploitatie, heeft recht op zijn terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of desgewenst op schadevergoeding alleen, indien het pachtgoed meer dan zes maanden en minder dan negen jaar na de ontruiming ervan, zonder gewichtige redenen niet geëxploiteerd wordt door degene of degenen die in de opzegging als aanstaande exploitant aangewezen zijn.

In geval van betwisting, moet het bewijs geleverd worden door degene of degenen in wier voordeel de opzegging is gedaan.

2. De terugkeer op het pachtgoed met schadevergoeding of de schadevergoeding alleen kan ook worden gevorderd

congé ni l'identité de la personne en faveur de laquelle le congé est donné.

9. Le congé auquel le preneur a acquiescé par écrit ou qui a été validé par le juge, est considéré comme non existant lorsque le preneur reste et est laissé en possession du bien loué. »

Article 12 (article 13 de la loi)

L'article a été modifié *in fine*, où il est question de la réintégration éventuelle du preneur qui a évacué le bien.

D'une part, il est spécifié qu'il s'agit d'une cessation prématurée et, d'autre part, il est prévu que la demande introduite sur cette base doit l'être dans les trois ans qui suivent la cessation.

Un membre s'interroge sur la signification des mots « au profit de qui le congé a été donné », qui figurent au second alinéa du point 1.

Il est répondu qu'on vise par là le futur exploitant; celui-ci n'est pas nécessairement celui qui a donné le congé; ce peut être également une des personnes entrant en ligne de compte pour l'exploitation personnelle.

Un membre juge trop long le délai de trois ans qui figure au point 3.

Il lui est fait remarquer que l'expérience a montré qu'il est souvent difficile d'établir l'infraction. Le délai de trois ans est précisément destiné à donner à l'intéressé le temps d'établir l'infraction.

Enfin, les mots « au profit » figurant dans le texte du second alinéa du point 1 sont remplacés par les mots « en faveur ».

Le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 13 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 13. — 1. Le preneur qui a évacué les lieux loués à la suite d'un congé donné pour exploitation personnelle a droit à sa réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou, s'il le souhaite, aux dommages-intérêts seuls, si, sans motifs graves, plus de six mois et moins de neuf années après l'évacuation du bien, celui-ci ne se trouve pas exploité par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

En cas de contestation, la charge de la preuve incombe à celui ou à ceux en faveur de qui le congé a été donné.

2. La réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts peut être

door de pachter die het goed heeft ontruimd ingevolge opzegging om een van de redenen bepaald in de artikelen 6 en 7, 2°, 3°, 4°, 9° en 10°, indien het voornemen dat de verpachter als reden van de opzegging heeft opgegeven, meer dan zes maanden na de ontruiming van het goed, zonder gewichtige reden, geen normale uitvoering heeft gekregen rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden.

In geval van betwisting moet de verpachter bewijzen dat hij bedoeld voornemen ten uitvoer heeft gebracht.

3. De eis tot terugkeer of tot betaling van schadevergoeding, gegrond op het niet ten uitvoer brengen van het door de verpachter in de opzegging te kennen gegeven voornemen, moet worden ingesteld binnen drie jaar na het verlaten van het verpachte goed.

De eis die gegrond is op het vroegtijdig beëindigen van het gebruik moet worden ingesteld binnen drie jaar na de beëindiging.

Artikel 13 (artikel 23 van de wet)

Dit artikel wijzigt de laatste zin van het derde lid van artikel 23 van de wet.

Tot nu toe werd bepaald dat de wijze van betaling als bewijs geldt behoudens betwisting binnen twee maanden.

Voortaan zal de wijze van betaling als bewijs gelden «tenzij de verpachter ze betwist en de betwisting op straffe van verval binnen drie maanden na de betaling voor de vrederechter brengt».

Een lid is van mening dat de uitdrukkelijke vermelding van de tussenkomst van de vrederechter niet noodzakelijk is; het is immers de eigenaar die daarop een beroep zal moeten doen.

Door meerdere leden wordt geantwoord dat zulks de bedoeling heeft om misbruiken te voorkomen. Trouwens, zodra de eigenaar de betaling terugstuurt, is meteen vastgesteld dat er een betwisting bestaat. Deze bepaling moet worden beschouwd als een middel om de verplichting van het geschrift te versterken. Zij heeft verband met artikel 3, nl. het bewijs van het bestaan van een pachtovereenkomst. In de realiteit kan de pachter gedurende één jaar in de onzekerheid over het bestaan van de pachtovereenkomst verkeren. De termijn van drie maanden is bedoeld om verrassingen te voorkomen.

Hoewel artikel 23 betrekking heeft op de pachter en het dus niet gaat om een betaling verricht door een persoon die geen pachter is, kunnen er nochtans diverse betwistingen ontstaan. Zo kan worden beweerd dat het om een seizoenpacht gaat. Zo een derde persoon de betaling verricht, kan zulks wijzen op het bestaan van een ongeoorloofde pachtoverdracht. De vrederechter zal moeten tussenkomen om een titel te verschaffen ten einde het goed te kunnen vrijmaken.

Bovendien mag niet uit het oog worden verloren dat er geen automatische pachtovereenkomst ontstaat. Zo iemand

aussi réclamée par le preneur qui a évacué les lieux loués à la suite d'un congé donné pour un des motifs prévus aux articles 6 et 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 été réalisée normalement, compte tenu de toutes les circonstances de fait, bien que plus de six mois se soient écoulés depuis l'évacuation des lieux.

En cas de contestation, la charge de la preuve de la réalisation de ladite intention incombe au bailleur.

3. La demande de réintégration ou de dommages-intérêts basée sur le défaut de réalisation de l'intention annoncée par le bailleur dans le congé, doit être introduite dans les trois ans de l'évacuation du bien loué.

Celle qui est basée sur la cessation prématurée de l'occupation doit l'être dans les trois ans qui suivent cette cessation.

Article 13 (article 23 de la loi)

Cet article modifie la dernière phrase du troisième alinéa de l'article 23 de la loi actuelle.

Jusqu'ici, la loi disposait que le mode de paiement vaut preuve sauf contestation dans les deux mois.

Désormais, le mode de paiement vaudra preuve «sauf contestation du bailleur introduite devant le juge de paix dans les trois mois suivant le paiement, à peine de déchéance».

Un membre est d'avis qu'il n'est pas nécessaire de mentionner expressément l'intervention du juge de paix puisque c'est le propriétaire qui devra y recourir.

Plusieurs membres répondent que le but est d'éviter les abus. D'ailleurs, dès que le propriétaire renvoie le paiement, il est du même coup établi qu'il y a contestation. Cette disposition doit être considérée comme un moyen de renforcer l'obligation de l'écrit. Elle est liée à l'article 3, c'est-à-dire à la preuve de l'existence d'un bail. Dans la réalité, le preneur peut se trouver pendant un an dans l'incertitude quant à l'existence du bail. Le délai de trois mois est destiné à éviter des surprises.

Bien que l'article 23 se rapporte au preneur et qu'il ne s'agisse donc pas d'un paiement effectué par une personne n'ayant pas la qualité de preneur, diverses contestations peuvent néanmoins surgir. Ainsi par exemple, on peut affirmer qu'il s'agit d'un bail saisonnier. Si une tierce personne effectue le paiement, cela peut indiquer l'existence d'une cession illicite de bail. Le juge de paix devra intervenir pour procurer un titre en vue de pouvoir libérer le bien.

En outre, il ne faut pas perdre de vue qu'un bail ne naît pas automatiquement. Si une personne qui exploite un bien

die een goed exploiteert, een betaling doet die wordt teruggestuurd, ontstaat er een betwisting over het bestaan van de pachtovereenkomst.

Meerdere leden zijn evenwel voorstander van een langere termijn teneinde over voldoende tijd te kunnen beschikken om te zorgen voor de nodige bewijslevering en om te voorkomen dat de eigenaar zou worden verrast.

Daarom gaat de Werkgroep in op het voorstel om de termijn van drie maanden te brengen op zes maanden.

Een lid verzet er zich tegen, dat in geval van terugsturing van de betaling, het niettemin de verpachter is die verplicht wordt op de vrederechter een beroep te doen.

Onder dit voorbehoud, stelt de Werkgroep de volgende tekst voor :

« In artikel 23 van dezelfde wet wordt de laatste zin vervangen door wat volgt :

« Die wijze van betaling geldt als bewijs, tenzij de verpachter ze betwist en de betwisting op straffe van verval binnen zes maanden na de betaling voor de vrederechter brengt. »

Artikel 14 (artikel 24 van de wet)

De nieuwe tekst brengt twee belangrijke wijzigingen aan in artikel 24 van de wet, dat inzonderheid handelt over de exploitatievrijheid die aan de pachter wordt gewaarborgd en de bedingen die deze vrijheid kunnen beperken.

Vooreerst worden als geldig aangezien de bedingen tot handhaving van hagen, wegen en struikgewas.

Vervolgens wordt een nieuwe bepaling toegevoegd betreffende het recht van de pachter om gebouwen, werken of beplantingen weg te ruimen, zo deze de vrijheid van bebouwing hinderen.

Bij de aanvang van de bespreking wordt eraan herinnerd dat het bepaalde in artikel 24 moet voorkomen dat een verpachter aan de pachter het winnen van een bepaalde teelt zou opleggen of verbieden.

Bij deze gelegenheid merkt een lid op dat er wel sprake is van een exploitatievrijheid, doch dat het ontwerp het element van de woonst van de pachter volledig verwaarloost, tenzij op bepaalde plaatsen en dan nog slechts op impliciete wijze.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert aan de bepalingen in de wet waarin uitdrukkelijk sprake is van de verbeteringen die de pachter in de eigenlijke woning kan aanbrengen.

Op de vraag van een lid of er een waardeverschil is tussen een weide en een grond, wordt geantwoord dat dit van streek tot streek verschilt.

De pachter heeft het recht een weide te scheuren ten einde ze als teeltgrond te exploiteren; zo hij deze grond in de oor-

effectue un paiement qui est renvoyé, il en résulte une contestation concernant l'existence du bail.

Plusieurs membres sont néanmoins partisans d'un délai plus long de manière à pouvoir disposer d'un temps suffisant pour pouvoir apporter la preuve nécessaire et éviter que le propriétaire ne soit surpris.

C'est la raison pour laquelle le Groupe de travail adopte la proposition de porter le délai de trois à six mois.

Un membre s'oppose, en cas de renvoi du paiement, à ce que ce soit néanmoins au bailleur de faire appel au juge de paix.

Moyennant cette réserve, le Groupe de travail propose le texte suivant :

« Dans l'article 23 de la même loi, la dernière phrase est remplacée par ce qui suit :

« Ce mode de paiement vaut preuve sauf contestation du bailleur introduite devant le juge de paix dans les six mois suivant le paiement, à peine de déchéance. »

Article 14 (article 24 de la loi)

Le nouveau texte apporte deux modifications importantes à l'article 24 de la loi, qui traite en particulier de la liberté qui est garantie au preneur quant au mode d'exploitation et des clauses qui peuvent restreindre cette liberté.

Sont tout d'abord considérées comme valables les clauses maintenant les haies, chemins et buissons.

Une nouvelle disposition est, d'autre part, ajoutée, qui concerne le droit du preneur d'enlever des constructions, travaux et ouvrages ou plantations entravant la liberté de culture.

Il est rappelé, au début de la discussion, que les dispositions de l'article 24 sont conçues de manière à éviter qu'un bailleur n'impose ou n'interdise au preneur de procéder à une culture déterminée.

A cet égard, un membre fait observer que l'on peut, certes, parler d'une liberté d'exploitation, mais que le projet néglige complètement la question du logement du preneur, ne l'abordant qu'implicitement et à des endroits bien précis.

Le représentant du Secrétaire d'Etat renvoie aux dispositions de la loi où il est explicitement question des améliorations que le preneur peut apporter au logement proprement dit.

Un membre ayant demandé s'il existe une différence de valeur entre un pâturage et un terrain, son attention est attirée sur le fait que la réponse varie d'une région à l'autre.

Le preneur a le droit de retourner une prairie pour l'exploiter en tant que terre de culture; s'il rétablit cette terre

spronkelijke staat herstelt, zal zulks bij de vergoeding een rol spelen.

Een lid stelt voor het woord « alle » in het eerste lid weg te laten, vermits dit in strijd blijkt te zijn met de uitzonderingen van het tweede lid.

Hierop wordt geantwoord dat het eerste lid handelt over de vrijheid van bebouwing in de loop van de overeenkomst, terwijl het tweede lid eerder betrekking heeft op het ogenblik dat de pachter het goed verlaat.

De aandacht wordt erop gevestigd dat de regel betreffende de stalmest waarvan sprake is in het tweede lid, achterhaald is en geen enkele betekenis meer heeft.

De bepaling wordt niettemin behouden; ze hindert niet en ze kan in bepaalde omstandigheden nog haar nut hebben.

Met betrekking tot het lot van de hagen, wordt opgemerkt dat deze behouden blijven; deze bepaling houdt evenwel geen vrijstelling in van de toepassing van andere wettelijke en reglementaire bepalingen ter zake.

Een lid dient het volgend amendement in :

« In het derde lid van artikel 24, zoals voorgesteld door dit artikel, de woorden « en struikgewas » te vervangen door de woorden « struikgewas en bomen ».

Meerdere leden steunen dit amendement; de bomen verdienen immers dezelfde bescherming als de hagen, de wegen en het struikgewas.

De Werkgroep is het eens met het amendement.

In verband met het recht van de pachter om gebouwen weg te ruimen, wordt gevraagd welke de toestand is wanneer deze zijn belast met een hypotheek.

Hierop wordt geantwoord dat dit specifiek probleem tot de beoordelingsbevoegdheid van de vrederechter behoort.

De Werkgroep stelt de volgende tekst voor :

« Artikel 24 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 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, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsmede de bedingen welke 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.

Geldig zijn ook de bedingen tot handhaving van hagen, wegen, struikgewas en bomen.

dans son état initial, cet élément jouera un rôle en matière d'indemnisation.

Un membre propose de supprimer, au premier alinéa, le mot « toutes » dont l'utilisation s'avère être contraire aux exceptions visées au deuxième alinéa.

Il lui est répondu que le premier alinéa concerne la liberté quant au mode de culture au cours du bail, tandis que le deuxième alinéa concerne plutôt le moment où le preneur quitte le bien.

L'attention est attirée sur le fait que la règle relative au fumier de ferme qui figure au deuxième alinéa est dépassée et n'a plus aucun sens.

Cette disposition n'en est pas moins maintenue; elle ne soulève aucune difficulté et elle peut encore être utile dans certaines circonstances.

Au sujet du sort des haies, on fait observer que celles-ci sont maintenues; la disposition en question ne dispense toutefois pas du respect d'autres dispositions légales et réglementaires en la matière.

Un membre propose un amendement rédigé comme suit :

« Au troisième alinéa de l'article 24 proposé par cet article, remplacer les mots « et buissons » par les mots « buissons et arbres ».

Plusieurs membres appuient cet amendement; les arbres méritent en effet d'être protégés tout autant que les haies, les chemins et les buissons.

Le Groupe de travail adopte l'amendement.

Au sujet du droit du preneur d'enlever des bâtiments, la question est posée de savoir comment se présentent les choses lorsque ces bâtiments sont grevés d'une hypothèque.

Il est répondu sur ce point que ce problème spécifique relève du pouvoir d'appréciation du juge de paix.

Le Groupe de travail propose le texte suivant :

L'article 24 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 24. — Sont réputées inexistantes, toutes clauses conventionnelles 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 propriété équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, ainsi que 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.

Sont aussi valables les clauses maintenant les haies, chemins, buissons et arbres.

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 die 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.

De vrederechter kan echter geen machtiging geven om de bestemming van het gepachte goed te wijzigen. »

Artikel 15 (artikel 25 van de wet)

Dit artikel heeft geen aanleiding gegeven tot een bespreking ten gronde.

Alleen stelt de Werkgroep een nieuwe indeling van de tekst voor, zoals hierna is aangeduid.

« Artikel 25 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 25, § 1. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 1722 en 1724 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de pachter, behalve in geval van geldige opzegging, het recht om alle gebouwen op te richten, mits hij ze onderhoudt en er alle lasten van draagt, en alle werken, onverschillig of het nieuwe werken, verbeteringswerken, herstellingswerken of herbouwingswerken betreft, uit te voeren, die nuttig zijn voor de bewoonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed en die stroken met de bestemming ervan.

§ 2. Zonder daartoe door de verpachter verplicht te kunnen worden, kan de pachter op ieder ogenblik de in het eerste lid bedoelde gebouwen en werken wegruimen, voor zover deze als zelfstandige zaken beschouwd kunnen worden.

Indien deze gebouwen en werken evenwel tot stand zijn gekomen met schriftelijke toestemming of met machtiging van de vrederechter volgens de procedure bepaald in artikel 26, 1, moet dezelfde procedure worden gevolgd vooraleer de pachter tot wegruiming ervan mag overgaan.

De pachter moet het goed in zijn oorspronkelijke toestand herstellen en de eventueel aangerichte schade vergoeden. »

Artikel 16 (artikel 26 van de wet)

Twee aspecten zijn tijdens de bespreking aan bod gekomen.

Vooreerst werd gevraagd naar de betekenis van het begrip « waarde » vermits dit begrip vrij vaag is. In de thans van kracht zijnde tekst is er sprake van waardevermeerdering.

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 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.

Le juge de paix ne peut toutefois autoriser aucune modification de la destination du bien loué. »

Article 15 (article 25 de la loi)

Cet article n'a donné lieu à aucune discussion quant au fond.

Le Groupe de travail propose toutefois de restructurer le texte de la manière suivante :

« L'article 25 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 25, § 1^{er}. Sans préjudice des articles 1722 et 1724 du Code civil, le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de construire tous les bâtiments quitte à lui de les entretenir et d'en supporter les charges et de faire 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.

§ 2. Sans que le bailleur puisse le lui imposer, le preneur est autorisé, à tout moment, à enlever les bâtiments et ouvrages, visés à l'alinéa premier, pour autant qu'il s'agisse de biens distinctifs.

Au cas où ces bâtiments ou ouvrages ont été établis avec le consentement écrit du propriétaire ou avec l'autorisation du juge de paix, sur base de la procédure visée à l'article 26, 1, la même procédure doit être respectée avant que le preneur puisse les enlever.

Le preneur doit rétablir le bien dans son état originel et doit réparer, le cas échéant, le dommage causé. »

Article 16 (article 26 de la loi)

Deux aspects ont été abordés au cours de la discussion.

On s'est d'abord demandé quelle était la signification de la notion de « valeur » qui est assez vague. Dans le texte actuellement en vigueur il est question de plus-value.

Vervolgens wordt kritiek uitgebracht op het bepaalde in het laatste zinsdeel van punt 1, eerste lid, dat in geval van vervreemding van het pachtgoed de pachter die vergoeding, vóór de vervreemding, van de vervreemder kan vorderen.

Voor een lid is het helemaal niet duidelijk of de vergoeding nog kan worden betaald bij het verstrijken van de pacht, dan wel of deze enkel kan geschieden bij de vervreemding van het pachtgoed.

In de Kamercommissie was men de mening toegedaan dat het probleem van de vergoedingen voor de kosten van gebouwen en werken beter zou worden opgelost op het ogenblik dat van eigenaar wordt veranderd, aangezien het pachtgoed verworven wordt in de staat waarin het zich bevindt en er in de verkoopakte meestal geen voorbehoud wordt gemaakt (Kamer (1981-1982), nr. 171-40, blz. 91).

Meerdere leden waren evenwel van mening dat deze bepaling veel problemen kan creëren, vermits in dit geval een onderscheid moet worden gemaakt tussen een forfaitaire waarde en de waarde van het goed op het ogenblik van de beëindiging van de overeenkomst.

Tenslotte wordt, met betrekking tot punt 1, voorgesteld het eerste lid te vervangen door volgende bepaling :

« Artikel 26,1. — 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. »

Deze tekst herneemt de thans ter zake geldende bepaling. Meteen wordt teruggekomen tot het begrip « waardevermeerdering ». De tekst houdt evenwel rechtstreeks verband met de toevoeging van een punt 3, waarvan verder sprake is. Immers het laatste zinsdeel dat in de tekst niet meer voorkomt, wordt ondervangen door een nieuwe regeling in geval van vervreemding van het goed.

Met betrekking tot punt 1, vierde lid, wordt opgeworpen door een lid dat de aldaar bepaalde tussenkomst van « de bevoegde ambtenaar van het Ministerie van Landbouw » een inbreuk kan betekenen op het principe van de scheiding van machten.

Hierop wordt geantwoord dat de wetgever uitdrukkelijk heeft gewild dat advies zou worden verstrekt door een expert in deze materie.

Vervolgens wordt voorgesteld een nieuw punt 3 toe te voegen, luidend als volgt :

« Artikel 26,3. — De verpachter moet in elke akte van vervreemding van het verpachte goed alle werken vermelden die de pachter heeft uitgevoerd, alsook, in voorkomend geval, de toestemming of de machtiging krachtens welke ze werden verricht, eventueel na de pachter te hebben onderzocht. »

De afstand van het recht tot wegruimen in het vorig artikel bepaald, of van de vergoeding bepaald in het vorige

Des critiques sont ensuite formulées au sujet de la dernière phrase du premier alinéa du point 1, selon lequel, « en cas d'aliénation du bien loué, le preneur peut, avant l'aliénation, exiger du propriétaire le paiement de cette indemnité ».

Un membre estime qu'on ne peut absolument pas déduire clairement du texte si l'indemnité peut encore être versée à l'expiration du bail ou si elle ne peut l'être qu'au moment de l'aliénation du bien loué.

La Commission de la Chambre a estimé qu'il était préférable de résoudre le problème des indemnités pour frais effectués à des bâtiments et à des travaux ou ouvrages au moment du changement de propriétaire, étant donné que le bien loué est acquis dans l'état où il se trouve et que, dans la plupart des cas, aucune réserve n'est formulée dans l'acte de vente (document de la Chambre n° 171-40 (1981-1982), p. 91).

Plusieurs membres ont toutefois émis l'avis selon lequel cette disposition est de nature à soulever bien des problèmes, puisque, dans ce cas, il y a lieu d'établir une distinction entre une valeur forfaitaire et la valeur du bien au moment de l'expiration du bail.

Enfin, il est proposé, en ce qui concerne le point 1, de remplacer le premier alinéa par la disposition suivante :

« Article 26,1. — A la fin de l'occupation, le preneur 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. »

Ce texte reprend la disposition actuellement en vigueur en la matière. Du coup, on en revient à la notion de « plus-value ». Il existe toutefois un lien direct entre le texte et l'ajout d'un point 3, dont il sera question plus loin. En effet, il est remédié à la suppression du dernier membre de phrase par une nouvelle disposition applicable en cas d'aliénation du bien.

En ce qui concerne le quatrième alinéa du point 1, un membre estime que l'intervention du « fonctionnaire compétent du Ministère de l'Agriculture » peut constituer une atteinte au principe de la séparation des pouvoirs.

Il lui est répondu que le législateur a explicitement souhaité qu'un avis soit fourni par un expert en la matière.

Il est ensuite proposé d'ajouter un nouveau point 3 rédigé comme suit :

« Article 26,3. — Dans tout acte d'aliénation du bien loué, le bailleur doit mentionner tous les travaux, ouvrages effectués par le preneur, ainsi que, le cas échéant, le consentement ou l'autorisation avec laquelle ils ont été effectués; et ce, après avoir éventuellement interrogé le preneur. »

La renonciation au droit de l'enlèvement établi par l'article précédent, ou à l'indemnité prévue par l'alinéa précédent

lid, kan slechts geschieden na de uitvoering van de werken en moet worden vastgesteld bij authentieke akte of bij verklaring voor de vrederechter. »

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris merkt op dat de tekst is ingegeven door praktische overwegingen ten einde de waarde te kunnen vaststellen zodat de koper niet misleid wordt. De idee werd vooropgesteld door de notarissen. Anders is het immers onmogelijk een waarde vast te stellen die slechts op het einde van de pacht bekend is.

Uiteindelijk is deze tekst in het belang van beide partijen.

Op de vraag hoe de bepaling van het eerste lid zal worden toegepast, wordt geantwoord dat zulks kan geschieden door een geschrift, of door een verklaring waarvan de instrumenterende notaris akte neemt.

Tenslotte wordt voorgesteld de tekst van punt 3 op te splitsen in twee paragrafen.

De Werkgroep stelt volgende tekst voor :

« A. Artikel 26, 1, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 26, 1. — Bij het verstrijken van de pacht heeft de pachter die de kosten van de gebouwen en werken heeft gedragen, recht op een vergoeding die gelijk is aan de waardevermeerdering welke het goed daardoor heeft verkregen.

Indien de gebouwen en werken zijn uitgevoerd ofwel met schriftelijke toestemming van de verpachter of, in geval van vruchtgebruik, met schriftelijke toestemming van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker, ofwel 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 4 pct. per jaar.

Neemt de pacht een einde op initiatief van de pachter, dan mag de in het vorige lid bepaalde vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de vijf laatste jaren in het geheel aan pacht heeft betaald voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde eigenaar in pacht had.

Neemt de pacht een einde op initiatief van de pachter, doch uitsluitend wegens ernstige redenen, dan heeft deze eveneens recht op de in het tweede lid bepaalde vergoeding.

De machtiging van de vrederechter wordt afgegeven op verzoek van de pachter en na advies van de bevoegde ambtenaar van het Ministerie van Landbouw in verband met de in artikel 25 gestelde voorwaarden. Een inschrijving van de uit te voeren werken en een raming van de kosten moeten bij het verzoek worden gevoegd.

Bij gebreke van de vereiste toestemming of machtiging mag het bedrag der vergoeding niet hoger zijn dan hetgeen de pachter tijdens de laatste drie jaren in het geheel aan pacht betaald heeft voor de gezamenlijke goederen die hij van dezelfde verpachter in pacht had. »

ne pourra intervenir qu'après l'exécution des travaux et ouvrages et sera constatée par acte authentique ou par déclaration devant le juge de paix. »

Le représentant du Secrétaire d'Etat fait observer que le texte est inspiré par des considérations d'ordre pratique, afin que la valeur puisse être fixée de manière que l'acheteur ne soit pas induit en erreur. L'idée a été formulée par les notaires. Il est en effet impossible, sinon, de fixer une valeur puisqu'elle ne pourrait être connue qu'à l'expiration du bail.

Ce texte répond finalement aux intérêts des deux parties.

A un membre demandant comment la disposition du premier alinéa sera appliquée, il est répondu que cela pourra se faire par un écrit ou par une déclaration dont le notaire instrumentant prendra acte.

Il est enfin proposé de diviser le texte du point 3 en deux paragraphes.

Le Groupe de travail propose le texte suivant :

« A. L'article 26, 1, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 26, 1. — A la fin de l'occupation, le preneur qui a supporté les frais des 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 soit avec le consentement écrit du propriétaire ou, en cas d'usufruit, avec le consentement écrit du nu-propriétaire et de l'usufruitier, soit avec l'autorisation du juge de paix, le montant de cette indemnité ne pourra être inférieur aux frais que le preneur a supportés, dans la mesure où ils n'ont pas été amortis, cet amortissement étant fixé forfaitairement à 4 p.c. l'an.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, l'indemnité prévue à l'alinéa précédent ne peut pas dépasser le montant des fermages payés par lui au cours des cinq dernières années pour la totalité des biens qu'il louait au même propriétaire.

Si le bail prend fin à l'initiative du preneur, mais exclusivement pour motifs graves, celui-ci a droit à l'indemnité prévue au deuxième alinéa.

L'autorisation du juge est délivrée sur requête du preneur et sur avis du fonctionnaire compétent du Ministère de l'Agriculture quant aux conditions requises à l'article 25. Une description des constructions, travaux et ouvrages projetés et une évaluation des frais y afférents doivent être jointes à la requête.

A défaut de ce consentement ou de cette autorisation, le montant de l'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 bailleur. »

« B. Artikel 26 van dezelfde wet wordt aangevuld met een 3, luidende als volgt :

« 3, § 1. De verpachter moet in elke akte van vervreemding van het verpachte goed alle werken vermelden die de pachter heeft uitgevoerd, alsook, in voorkomend geval, de toestemming of de machtiging krachtens welke ze werden verricht, eventueel na de pachter te hebben ondervraagd.

§ 2. De afstand van het recht tot wegruimen in het vorig artikel bepaald, of van de vergoeding bepaald in dit artikel kan slechts geschieden na de uitvoering van de werken en moet worden vastgesteld bij authentieke akte of bij verklaring voor de vrederechter. »

Artikel 17

Het nieuwe artikel 29bis door artikel 17 voorgesteld, heeft geen aanleiding gegeven tot bespreking.

Alleen werd gepreciseerd dat deze bepaling betrekking heeft op de ganse oogst, d.w.z. niet enkel op de granen maar eveneens op alle andere vruchten.

De Werkgroep stelt de volgende tekst voor :

« Een artikel 29bis wordt in dezelfde wet ingevoegd, luidende :

« Artikel 29bis. — Naarmate de oogst wordt ingehaald, is de pachter gehouden om aan zijn opvolger op het bedrijf alle nodige faciliteiten te verlenen voor het uitvoeren van de werken van het daaropvolgende jaar, overeenkomstig de plaatselijke gebruiken. »

Artikel 18 (artikel 30 van de wet)

Het lid dat reeds eerder de onderpacht in vraag had gesteld, dient hier eveneens een amendement in.

Het stelt voor dit artikel te vervangen als volgt :

« In artikel 30 van dezelfde wet wordt het eerste lid vervangen door wat volgt :

« In afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek, en onder voorbehoud van het hierna bepaalde, mag de pachter van landeigendommen de pacht geheel of ten dele aan andere overdragen, met schriftelijke toestemming van de verpachter. De pachter mag evenwel onder geen enkele vorm het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven. »

De verantwoording luidt als volgt :

« Er wordt al te vaak overgegaan tot onderverpachting om een middel in handen te hebben om de pacht te verbreken. Alle regels van de pachtwet die voor de pachter waarborgen inhouden, kunnen worden teniet gedaan wanneer het goed in onderpacht wordt gegeven. Zo zou het volstaan dat de hoofdpachter zich verstaat met de eigenaar om een einde te maken aan de pachtovereenkomst en zodoende de onderpachter er uit te zetten.

« B. L'article 26 de la même loi est complété par un 3, libellé comme suit :

« 3, § 1^{er}. Dans tout acte d'aliénation du bien loué, le bailleur doit mentionner tous les travaux, ouvrages effectués par le preneur, ainsi que, le cas échéant, le consentement ou l'autorisation avec laquelle ils ont été effectués; et ce, après avoir éventuellement interrogé le preneur.

§ 2. La renonciation au droit de l'enlèvement établi par l'article précédent ou à l'indemnité prévue au présent article ne pourra intervenir qu'après l'exécution des travaux et ouvrages et sera constatée par acte authentique ou par déclaration devant le juge de paix. »

Article 17

Le nouvel article 29bis proposé par l'article 17 n'a donné lieu à aucune discussion.

Il a uniquement été précisé que cette disposition concerne l'ensemble de la récolte, c'est-à-dire non seulement les céréales, mais aussi tous les autres produits.

Le Groupe de travail propose le texte suivant :

« Un article 29bis, rédigé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Article 29bis. — Au fur et à mesure de l'enlèvement des récoltes, 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. »

Article 18 (article 30 de la loi)

Le membre qui a déjà mis précédemment la sous-location en question dépose également un amendement à cet article.

Il propose de le remplacer comme suit :

« A l'article 30 de la même loi, l'alinéa 1^{er} est remplacé par la disposition suivante :

« Par dérogation à l'article 1717 du Code civil et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux peut céder son bail en tout ou en partie moyennant l'autorisation écrite du bailleur. Le preneur ne peut toutefois, sous quelque forme que ce soit, sous-louer en tout ou en partie le bien loué. »

Il en donne la justification suivante :

« On recourt trop souvent à la sous-location dans le but de disposer d'un moyen pour résilier le bail. Toutes les dispositions de la loi sur le bail à ferme qui contiennent des garanties en faveur du preneur peuvent être rendues inopérantes lorsque le bien est sous-loué. Ainsi suffirait-il, pour expulser le sous-locataire, que le preneur principal et le propriétaire conviennent de mettre fin au bail.

Het gevaar is immers reëel dat deze juridische formule aangewend wordt om de lopende pachtovereenkomst voortijdig te beëindigen. Men zou op zijn minst moeten bedingen dat de onderpacht geldt voor de volledige pachtduur.

De betrekkingen tussen diegenen die werkelijk bij de pachtovereenkomst betrokken zijn, moeten worden bevoordeeld en tussenpersonen moeten worden geweerd.

Wij voegen daar nog aan toe dat ook moet worden gwaakt voor misbruiken die erin bestaan dat een hogere pacht gevraagd wordt dan die welke in voege is.

Zolang onderverpachting wordt toegelaten, al dan niet met geschreven toestemming van de verpachter, blijft bij de pachters (die geen rechtsgeleerden zijn) belangstelling bestaan voor onderpacht waarvoor de verpachter mondelinge toestemming heeft gegeven. In een dergelijke situatie heeft de onderpachter geen enkele bedrijfszekerheid. Er zijn genoeg gevallen bekend waar de pachter bv. een bejaarde boer is, terwijl de werkelijke gebruiker een onderpachter is. »

De indiener voegt hieraan toe dat de bedoeling er in feite in bestaat meer rechtszekerheid te waarborgen. In geval van onderpacht wordt de hoofdpachter immers een verdoken eigenaar.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat dit amendement reeds grondig werd besproken in de Kamercommissie. Het gaat hier ten slotte om een fundamentele optie, doch hij vraagt dat de voorgestelde tekst ongewijzigd zou worden behouden.

Meerdere leden kunnen het met het amendement niet eens zijn.

Er wordt aan herinnerd dat het bestaan van de onderpacht zelfs wordt aanbevolen; zij is in elk geval niet tegen de eigenaar gericht. In geval van onderpacht is de eigenaar bevrijd van de voorkoop, vermits de onderpachter niet zijn pachter is en de pachter geen gebruiker meer is. Bovendien is onderpacht nuttig omdat het bedrijf met het oog op de exploitatie in moeilijkheden kan verkeren.

De misbruiken die de indiener van het amendement vreest, kunnen zich niet voordoen. Elke onderpacht, toegestaan zonder de toestemming van de eigenaar is niet geldig, behalve dan met betrekking tot de bevoorrechte onderpacht.

Onder voorbehoud van bovenvermeld amendement stelt de Werkgroep de volgende tekst voor :

« Artikel 30 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 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 toestemming van de verpachter. Deze toestemming moet, op straffe van nietigheid en voorafgaand aan de onderpacht of aan de overdracht, schriftelijk worden gegeven.

De toestemming tot overdracht van pacht kan niet gelden als toestemming tot onderpacht.

Le danger est en effet réel que l'on recoure à cette formule juridique pour mettre fin avant terme au bail en cours. Il faudrait au moins stipuler que la sous-location vaut pour toute la durée du bail.

Les relations entre les personnes qui sont effectivement parties au bail doivent être privilégiées et les intermédiaires doivent être exclus.

Nous ajoutons qu'il faut également veiller à éviter les abus consistant à demander un fermage supérieur à celui qui est en vigueur.

Tant que la sous-location est autorisée, avec l'accord écrit du bailleur ou non, les preneurs (qui ne sont pas des juristes) continuent à s'intéresser à la sous-location autorisée verbalement par le bailleur. Dans une telle situation, le sous-locataire ne dispose d'aucune sécurité pour ce qui est de la poursuite de son activité. Il y a suffisamment de cas connus dans lesquels le preneur est, par exemple, un paysan âgé, alors que le véritable usager est un sous-locataire. »

L'auteur ajoute qu'en fait, le but de l'amendement est de garantir une plus grande sécurité juridique. En cas de sous-location, le locataire principal devient en fait un propriétaire déguisé.

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que cet amendement a déjà été discuté de manière approfondie en Commission de la Chambre. Il s'agit en fin de compte d'une option fondamentale, mais il demande que le texte proposé soit maintenu tel quel.

Plusieurs membres déclarent ne pouvoir se rallier à l'amendement.

Il est rappelé que l'existence de la sous-location est même recommandée; elle n'est en tout cas pas dirigée contre le propriétaire. Lorsqu'il y a sous-location, celui-ci échappe à la préemption puisque le sous-locataire n'est pas son preneur et que le preneur n'est plus l'usager. De plus, la sous-location est utile étant donné que l'entreprise peut se trouver en difficulté sur le plan de l'exploitation.

Les abus que redoute l'auteur de l'amendement ne peuvent se produire. Toute sous-location autorisée sans l'accord du propriétaire n'est pas valable, sauf pour ce qui est de la sous-location privilégiée.

Sous réserve de l'amendement précité, le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 30 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 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 en partie le bien loué ou céder son bail en tout ou en partie sans l'autorisation du bailleur. Cette autorisation doit, à peine de nullité, être préalable à la sous-location ou à la cession et être donnée par écrit.

L'autorisation de cession de bail ne peut valoir comme autorisation de sous-location.

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 noch van de pachters noch van de verpachters. Zulks geldt ook voor de gemeenschappelijke exploitatie van een landeigendom die in pacht gegeven wordt aan een van de medeëxploitanten, op voorwaarde dat deze laatste alleen houder van de pacht blijft en hij als hoofdbedrijf actief aan de exploitatie deelneemt. »

Artikel 19 (artikel 31 van de wet)

Een lid dient het volgend amendement in dat hetzelfde doel nastreeft als het amendement bij artikel 18 van het ontwerp.

Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 31 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De pachter kan, zonder toestemming van de verpachter, het gehele pachtgoed overdragen aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot, evenals aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

In afwijking van artikel 30 kan de pachter met toestemming van de verpachter of na machtiging van de vrederechter, het gehele pachtgoed tevens overdragen aan kandidaat-overnemers die voldoen aan de normen gesteld door de wet van 3 mei 1971 op het saneringsfonds. »

De verantwoording luidt als volgt :

« De onderpacht moet verboden worden omdat hierdoor duidelijk aanleiding gegeven kan worden tot omzeiling van de pachtwet.

Nochtans willen wij met dit amendement de overdracht van pacht van vader op zoon versoepelen.

De pachtoverdracht vormt een juridisch instrument dat de voortzetting van het bedrijf mogelijk maakt zonder de gevaren in te houden van de onderpacht. De pachtoverdracht moet worden vereenvoudigd en mogelijk worden, niet alleen met de toestemming van de verpachter maar ook met die van de vrederechter. »

Voor het overige heeft dit artikel geen aanleiding gegeven tot bespreking.

Onder voorbehoud van bovenvermeld amendement, stelt de Werkgroep de volgende tekst voor :

« Artikel 31 van dezelfde wet wordt aangevuld als volgt :

« evenals aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

Artikel 19bis

Een lid dient een amendement in strekkende tot invoeging van een nieuw artikel 19bis.

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 ni des preneurs ni des bailleurs. Il en est de même de l'exploitation en commun d'un bien rural donné à bail à un des co-exploitants, à condition que ce dernier reste seul titulaire du bail et participe activement, à titre d'occupation principale, à l'exploitation. »

Article 19 (article 31 de la loi)

Un membre dépose l'amendement suivant, dont l'objectif est identique à celui de l'amendement à l'article 18 du projet.

Il propose de remplacer cet article comme suit :

« L'article 31 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

« Le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder l'intégralité du bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, ainsi qu'aux conjoints des descendants ou enfants adoptifs précités.

Par dérogation à l'article 30, le preneur peut, en outre, moyennant l'autorisation du bailleur ou du juge de paix, céder l'intégralité du bail à des candidats preneurs répondant aux normes établies par la loi du 3 mai 1971 relative au fonds d'assainissement. »

La justification en est ainsi rédigée :

« La sous-location doit être interdite parce qu'elle permet de contourner la loi sur le bail à ferme.

Nous souhaitons néanmoins assouplir les conditions relatives à la cession du bail de père en fils.

La cession de bail constitue un instrument juridique qui permet la poursuite de l'activité sans présenter les dangers de la sous-location. La cession de bail doit être simplifiée et rendue possible non seulement lorsqu'elle est autorisée par le bailleur, mais aussi lorsqu'elle l'est par le juge de paix. »

Pour le reste, cet article n'a pas donné lieu à discussion.

Sous réserve de l'amendement précité, le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 31 de la même loi est complété comme suit :

« ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

Article 19bis

Un membre dépose un amendement tendant à insérer un nouvel article 19bis.

Dit amendement, dat steeds betrekking heeft op de onderpacht, luidt als volgt :

« Een artikel 19bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel 19bis. — Artikel 32 van dezelfde wet wordt opgeheven. »

Het amendement wordt aangehouden.

Artikel 20 (artikel 33 van de wet)

Dit artikel legt aan de pachter wiens pacht is opgezegd of bij vonnis wordt ontbonden, de verplichting op een afschrift van de opzegging of van het vonnis te betekenen aan de onderpachter.

De wijziging die aldus aan artikel 33 wordt aangebracht, waarborgt een grotere rechtszekerheid.

Een lid dient de volgende amendementen in :

« Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 33 van dezelfde wet wordt opgeheven. »

De verantwoording luidt als volgt :

« De onderpacht, oorzaak en aanleiding van talrijke misbruiken ter omzeiling van de pachtwet, wordt best niet gereguleerd. »

Subsidiair :

« Dit artikel te vervangen als volgt :

« Aan artikel 33 van dezelfde wet wordt een tweede lid toegevoegd, luidende :

« In alle andere gevallen moet de hoofdpachter de schriftelijke toestemming van de onderpachter krijgen vooraleer uit eigen wil een einde aan de pacht te maken. »

De verantwoording luidt als volgt :

« De pachter die een goed onderverpacht, mag zonder het akkoord van de onderpachter eigenwillig geen daad stellen die aan de hoofdpacht, en meteen aan de onderverpachting een einde maakt. »

Wij herinneren eraan dat de bepaling slaat op het geval waarin de pachter zelf vrijwillig opzegging doet.

Thans kan hij gemakkelijk en zonder controle aan de onderverpachting een einde maken. Het gaat bijgevolg om een verbetering voor de onderpachter aangezien, behalve wanneer de verpachter of een vonnis aan de pacht een einde maakt, de schriftelijke toestemming van de onderpachter vereist is om geldig aan de pacht een einde te maken. Aldus komt deze bepaling deels tegemoet aan het hoofdamendement waar wij gewezen hebben op de gevaren van onderpacht.

Cet amendement, qui a trait lui aussi à la sous-location, est libellé comme suit :

« Insérer un article 19bis (nouveau), libellé comme suit :

« Article 19bis. — L'article 32 de la même loi est abrogé. »

L'amendement est réservé.

Article 20 (article 33 de la loi)

Cet article impose au preneur qui reçoit congé ou dont le bail est rompu à la suite d'un jugement de notifier au sous-locataire copie du congé ou du jugement.

La modification ainsi apportée à l'article 33 garantit une plus grande sécurité juridique.

Un membre propose les amendements suivants :

« Remplacer cet article par ce qui suit :

« L'article 33 de la même loi est abrogé. »

En voici la justification :

« La sous-location étant prétexte à de nombreux abus destinés à contourner la loi sur les baux à ferme, il est préférable de ne pas consacrer cette pratique en la réglementant dans la loi. »

Subsidiairement :

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Compléter l'article 33 de la même loi par un deuxième alinéa, libellé comme suit :

« Dans tous les autres cas, le preneur principal doit obtenir l'accord écrit du sous-locataire avant de mettre fin au bail de son propre chef. »

En voici la justification :

« Le preneur qui sous-loue un bien ne peut, sans l'accord du sous-locataire, poser un acte volontaire qui mettrait fin au bail principal et, par là même, à la sous-location. »

Rappelons que la disposition concerne le cas où le preneur donne le congé volontairement lui-même.

Actuellement, il lui est facile de mettre fin à la sous-location sans contrôle. Il s'agit donc d'une amélioration pour le sous-locataire, dans la mesure où, hormis le congé du bailleur ou un jugement, l'accord écrit du sous-locataire est requis pour mettre fin valablement au bail. Dès lors, cette disposition répond partiellement aux préoccupations de l'amendement principal en ce qui concerne les risques de la sous-location.

Tijdens de bespreking in de Commissie van de Kamer vond deze bepaling instemming bij verschillende leden. Er werd inderdaad toegegeven dat misbruiken ter zake bestaan. Pachters bedreigen soms hun onderpachters met een beëindiging van de overeenkomst indien zij er niet in toestemmen een hogere pacht te betalen. De Staatssecretaris onderstreepte in de Commissiezittingen van de Kamer hoe precair de exploitatie is wanneer het om een onderverpachting gaat. Hij stelde dat rechtsmisbruik niet is uitgesloten. De schriftelijke instemming van de eigenaar vormt in dat opzicht geen waarborg. Dikwijls wordt de onderpachter ertoe genoopt onderpachten te aanvaarden omdat hij de wet van de sterkste ondergaat. »

In de Franse tekst wordt het woord « rompu » vervangen door het woord « résilié ».

Onder voorbehoud van bovenvermelde amendementen stelt de Werkgroep de volgende tekst voor :

« Artikel 33 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 33. — De pachter die een opzeggingsbrief ontvangt voor een onderverpacht goed of wiens pacht ontbonden wordt bij vonnis, moet op straffe van schadevergoeding, binnen een maand na de betekening aan de onderpachter een afschrift van de opzegging of van het vonnis betekenen en hem op de hoogte stellen van het gevolg dat door hem aan de betekende opzegging of het betekend vonnis werd gegeven. »

Artikel 21 (artikel 34 van de wet)

Een lid heeft bezwaren tegen hetgeen aan de tekst wordt toegevoegd, omdat dat voorstel te ver gaat.

Er wordt op gewezen dat de uitbreiding in de lijn ligt van wat de E.E.G. nastreeft.

De Werkgroep stelt de volgende tekst voor :

« Artikel 34 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 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 of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

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. »

De artikelen 22, 23, 24 en 25 (respectievelijk de artikelen 34bis, 37, § 1, 39, eerste lid en 43, eerste lid.)

Deze artikelen hebben geen aanleiding gegeven tot bespreking.

Lors de la discussion en Commission de la Chambre, cette disposition a reçu l'appui de plusieurs membres. L'existence d'abus en la matière a effectivement été admise. Les preneurs menacent parfois leurs sous-locataires de mettre fin au contrat s'ils refusent l'augmentation du fermage. Le Secrétaire d'Etat a souligné au cours d'une réunion de la Commission de la Chambre le caractère précaire de l'exploitation pratiquée en sous-location. Il a déclaré que l'abus de droit n'était pas exclu. L'accord écrit du propriétaire n'offre à cet égard aucune garantie. Souvent, le sous-locataire se voit contraint d'accepter la sous-location parce qu'il subit la loi du plus fort. »

Le terme « rompu » est remplacé par le terme « résilié ».

Sous réserve des amendements précités, le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 33 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 33. — Le preneur qui reçoit congé pour un bien sous-loué ou dont le bail est résilié à la suite d'un jugement doit, sous peine de dommages-intérêts, dans le mois suivant la signification, notifier au sous-locataire copie du congé ou du jugement et le tenir au courant de la suite qu'il y a réservée. »

Article 21 (article 34 de la loi)

Un membre émet des objections à l'égard de ce qui est ajouté au texte parce que cette proposition va trop loin.

On fait remarquer que cette extension se situe dans la ligne des objectifs de la C.E.E.

Le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 34 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 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 ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

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. »

Articles 22, 23, 24 et 25 (respectivement les articles 34bis, 37, § 1^{er}, 39, alinéa premier, et 43, alinéa premier, de la loi.)

Ces articles n'ont donné lieu à aucune discussion.

De Werkgroep stelt de volgende teksten voor :

« Art. 22

In dezelfde wet wordt een artikel 34bis ingevoegd, luidende :

« Artikel 34bis. — Indien een landeigendom gezamenlijk wordt gepacht door verschillende pachters en een van deze pachters besluit om zich terug te trekken, dan wordt de pacht voortgezet ten voordele van de andere pachters.

De verpachter heeft in dat geval evenwel de mogelijkheid te eisen dat de vorige exploitant hoofdelijk gehouden blijft tot nakoming van de verplichtingen van de pacht samen met de andere pachters. »

Art. 23

In artikel 37, § 1, van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

« A. Het 2^o wordt door de volgende bepaling vervangen :

« 2^o het voornemen van de verpachter om het verpachte goed, binnen een termijn van minder dan vijf jaar, zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

B. Het 5^o in de Nederlandse tekst, wordt door de volgende bepaling vervangen :

« 5^o het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of dat hij niet over de nodige materiële middelen beschikt om het verpachte goed behoorlijk te exploiteren. »

Art. 24

Artikel 39, eerste lid, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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 of geen echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen nalaat. »

Art. 25

Artikel 43, eerste lid, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Indien de persoon of de personen die de exploitatie voortzetten, afstammelingen of aangenomen kinderen van de overleden pachter of van diens echtgenoot zijn of echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, brengt de kennisgeving, behoudens geldig verklaard verzet van de verpachter, van rechtswege pachtvernieuwing mee. »

Le Groupe de travail propose les textes suivants :

« Art. 22

Un article 34bis rédigé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Article 34bis. — Si un bien rural est loué en commun par plusieurs preneurs et si l'un de ces preneurs décide de se retirer, le bail se poursuit au profit des autres preneurs.

Le bailleur pourra toutefois exiger que l'ancien exploitant reste tenu des obligations du bail solidairement avec les autres preneurs. »

Art. 23

A l'article 37, § 1^{er}, de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

« A. Le 2^o est remplacé par la disposition suivante :

« 2^o l'intention du bailleur d'exploiter lui-même, dans un délai inférieur à cinq ans, le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

B. Dans le texte néerlandais, le 5^o est remplacé par la disposition suivante :

« 5^o het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of dat hij niet over de nodige materiële middelen beschikt om het verpachte goed behoorlijk te exploiteren. »

Art. 24

L'article 39, premier alinéa, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 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 de son conjoint, ni conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

Art. 25

L'article 43, premier alinéa, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Si celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont des descendants ou enfants adoptifs du défunt ou de son conjoint ou des conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, la notification entraîne, sauf opposition déclarée valable du bailleur, renouvellement de plein droit du bail. »

Artikel 26 (artikel 45 van de wet)

Een lid vraagt waarom in artikel 45, 1, voorgesteld wordt, de woorden weg te laten « aan de afsluitingen, aan de wateraflooptreppels, aan de wegen dienende voor de exploitatie van de hoeve en aan de gebouwen en werken die bij de exploitatie behoren ».

Een lid herinnert aan het principe volgens hetwelk de exploitant vergoeding ontvangt voor alles wat een meerwaarde inhoudt.

De Werkgroep stelt de volgende tekst voor :

« Artikel 45, nr. 1, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1. Afgezien van de vergoedingen die aan de pachter krachtens de voorgaande 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 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. »

Artikel 27 (artikel 46 van de wet)

Artikel 46 van de wet handelt over de bijkomende vergoeding die aan de pachter ten belope van de geleden schade verschuldigd is, wanneer ingevolge bepaalde opzeggingsredenen de pacht een einde neemt.

Een lid herinnert aan zijn eerder geformuleerde opmerking in verband met het niet-vermelden van artikel 6, 2°. Het gaat vooral om gronden die in een bouwzone zijn gelegen en waarvoor geen wegwerken zijn vereist. Het is onverantwoord indien hiervoor geen vergoeding zou kunnen worden toegekend.

Het lid kan het ermede eens zijn dat geen vergoeding zou worden toegekend indien de pachter op de hoogte was vóór de overeenkomst werd gesloten. Inderdaad, de pachter kan normalerwijze geen recht inroepen als hij bij het aangaan van de pacht weet dat het bouwgrond is. Het geval van artikel 6, 2°, is evenwel voor de pachter een verrassing.

De vergoeding is immers verantwoord door de verkorte opzeggingstermijn waarbij meteen rekening wordt gehouden met de genotsderving. De gevallen van de vergoeding bepaald bij artikel 46 zijn hierdoor gemotiveerd.

Op vraag van een lid of de vergoeding van artikel 46 eveneens toegekend wordt in geval van verlies van een kleine strook, wordt zulks bevestigd.

Hier wordt nog aan toegevoegd dat artikel 46 van toepassing is zowel voor bouwgronden als voor gronden bestemd voor industriële doeleinden.

Op de vraag van een lid hoe de bijzondere uittredingsvergoeding berekend wordt en hoeveel die bedraagt wordt door de rapporteur de volgende uitleg verstrekt :

Article 26 (article 45 de la loi)

Un membre demande pourquoi l'on propose de supprimer au point 1 de l'article 45 les mots « 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 ».

Un membre rappelle le principe selon lequel l'exploitant reçoit une indemnité pour tout ce qui implique une plus-value.

Le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 45, n° 1, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« 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, du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations apportées aux terres quant à leur état de propreté. »

Article 27 (article 46 de la loi)

L'article 46 de la loi concerne l'indemnité complémentaire à concurrence du dommage subi qui est due au preneur dont le bail a pris fin à la suite d'un congé donné pour certaines raisons déterminées.

Un membre rappelle l'observation qu'il a déjà formulée au sujet du fait qu'on ne mentionne pas l'article 6, 2°. Il s'agit surtout de terres situées dans une zone à bâtir et qui ne nécessitent pas de travaux de voirie. Il serait indéfendable qu'on ne puisse pas accorder d'indemnité dans ce cas.

L'intervenant peut comprendre qu'on n'accorde pas d'indemnité si le preneur était au courant de la situation avant la conclusion du bail. En effet, le preneur ne peut normalement invoquer aucun droit lorsqu'il sait, au moment de la conclusion du bail, que le terrain en question est un terrain à bâtir. Le cas prévu au 2° de l'article 6 constitue toutefois une surprise pour le preneur.

L'indemnité se justifie, en effet, parce que le délai de congé est raccourci et qu'il faut dès lors tenir compte d'une perte de jouissance. C'est ce qui motive les cas d'octroi de l'indemnité prévue à l'article 46.

A la question d'un membre qui demande si l'indemnité prévue à l'article 46 est également accordée en cas de perte d'une petite bande de terrain, il est répondu affirmativement.

Il est ajouté que l'article 46 est applicable tant en ce qui concerne les terrains à bâtir qu'en ce qui concerne les terrains à destination industrielle.

En réponse à la question d'un membre qui demande comment se calcule l'indemnité de sortie spéciale et quel est son montant, le rapporteur fournit les explications suivantes :

« De bijzondere uittredingsvergoeding volgens artikel 46, behelst alle door de pachter geleden schade, die geval per geval berekend moet worden onder andere :

1. Genotsderving

Het betreft de inkomensderving die door de pachter wordt geleden omdat hij de gepachte goederen niet tot het einde van de lopende pachtperiode kan exploiteren, met dien verstande dat geen rekening gehouden mag worden met minder dan twee jaar en met meer dan vier jaar.

Bij ontstentenis van boekhoudkundige gegevens wordt de genotsderving berekend op basis van de forfaitaire fiscale inkomstenschalen.

Bijvoorbeeld, bij een fiscale inkomstenschaal van 32 000 frank zal de berekening als volgt geschieden :

$$32\,000 \text{ frank/ha} \times 3 \text{ jaar} = 96\,000 \text{ frank} \\ \text{eventueel, + lopend jaar} = 32\,000 \text{ frank.}$$

2. Verlies op dieren en materiaal

Wegens bedrijfsverlies op dieren wordt algemeen een vergoeding uitbetaald van 20 pct. van de waarde van de dieren die tot het bedrijf behoren evenredig met de verhouding tussen de ontnomen oppervlakte en de totale oppervlakte. De waarde van de niet-grondgebonden dieren (b.v. varkensstapel, mestvee met krachtvoeding) wordt niet in rekening genomen.

Bijvoorbeeld, hoeve 25 ha.

Innemings voor industrie of woonzone : 10 ha.

Waarde veestapel : 2 000 000 frank.

$$\text{Berekening : } 2\,000\,000 \text{ frank} \times 20 \text{ pct.} \times \frac{10 \text{ ha}}{25 \text{ ha}} =$$

160 000 frank of 16 000 frank/ha.

Wegens bedrijfsverlies op materiaal en gereedschap wordt algemeen een vergoeding uitbetaald van 30 pct. van de waarde van materiaal en gereedschap dat op het bedrijf gebruikt wordt, opnieuw in evenredigheid van de ontnomen oppervlakte tot de totale bedrijfsoppervlakte.

Bijvoorbeeld, hoeve 25 ha.

Innemings : 10 ha.

Waarde materiaal : 1 500 000 frank.

$$\text{Berekening : } 1\,500\,000 \text{ frank} \times 30 \text{ pct.} \times \frac{10 \text{ ha}}{25 \text{ ha}} =$$

180 000 frank of 18 000 frank/ha.

3. Waardevermindering van overblijvende gronden en gebouwen

Voor waardevermindering van resterende gronden geschiedt er eventueel een berekening van de bijkomende kosten

« L'indemnité de sortie spéciale prévue à l'article 46 couvre l'ensemble du dommage subi par le preneur, dommage dont l'étendue doit être fixée cas par cas et qui peut être dû notamment aux causes suivantes :

1. Perte de jouissance

Il s'agit d'une perte de revenu subie par le preneur, du fait qu'il ne peut pas exploiter les biens loués jusqu'à l'expiration du bail en cours, étant entendu qu'on ne peut pas tenir compte d'une période de moins de deux ans ou de plus de quatre ans.

En l'absence de données comptables, la perte de jouissance est calculée sur la base des barèmes de revenus fiscaux forfaitaires.

Dans le cas d'un barème de revenus fiscaux de 32 000 francs/ha, le calcul se fera par exemple comme suit :

$$32\,000 \text{ francs/ha} \times 3 \text{ ans} = 96\,000 \text{ francs} \\ \text{éventuellement, + année en cours} = 32\,000 \text{ francs.}$$

2. Pertes professionnelles en cheptel et en matériel

En cas de perte professionnelle en cheptel, une indemnité, égale à 20 p.c. de la valeur du cheptel faisant partie de l'exploitation est généralement versée; elle est proportionnelle au rapport entre la superficie perdue et la superficie totale. La valeur du cheptel non lié au sol (par exemple, cheptel porcin, bétail à l'engrais avec aliments concentrés) n'est pas prise en considération.

Par exemple, ferme de 25 ha.

Superficie affectée à l'industrie ou à une zone d'habitation : 10 ha.

Valeur du cheptel : 2 000 000 de francs.

$$\text{Calcul : } 2\,000\,000 \text{ de francs} \times 20 \text{ p.c.} \times \frac{10 \text{ ha}}{25 \text{ ha}} =$$

160 000 francs ou 16 000 francs/ha.

En cas de perte professionnelle en matériel ou outillage, on verse généralement une indemnité égale à 30 p.c. de la valeur du matériel et de l'outillage utilisé dans l'exploitation, cette indemnité étant également proportionnelle au rapport entre la superficie perdue et la superficie totale.

Par exemple, ferme de 25 ha.

Emprise : 10 ha.

Valeur matériel : 1 500 000 francs.

$$\text{Calcul : } 1\,500\,000 \text{ francs} \times 30 \text{ p.c.} \times \frac{10 \text{ ha}}{25 \text{ ha}} = 180\,000$$

francs ou 18 000 francs/ha.

3. Diminution de valeur des terres et bâtiments restants

Pour ce qui est de la perte de valeur des terres restantes, on procède éventuellement à un calcul des frais et investis-

en investeringen die moeten geschieden om de resterende gronden te exploiteren.

Voor waardevermindering van overblijvende gebouwen wordt het verlies berekend dat de exploitant (eigenaar of pachter die de gebouwen optrok) ondergaat omdat de resterende gebouwen nutteloos of minder rendabel worden door de vermindering van de exploitatie.

Voor minderwaarde van gebouwen wordt meestal een forfaitaire vergoeding van 25 000 tot 40 000 frank per hectare ingenomen grond berekend.

4. Andere schadeposten

Bijvoorbeeld :

— Vergoeding voor teelt die niet geoogst kan worden bij onmiddellijke inname van grond;

— Verlies voordelige pacht;

— Verlies van bedrijfszekerheid

bijvoorbeeld, bij pacht van lange duur.

In de praktijk bedraagt heden ten dage de vergoeding bepaald in artikel 46, 12 frank à 20 frank de vierkante meter, op grond van de hierboven uiteengezette berekening. »

Ingevolge deze bespreking, wordt de volgende wijziging voorgesteld :

« In artikel 46, eerste lid, van dezelfde wet worden de woorden « de artikelen 6, 2° en 4°, en 7, 9°, 10° en 11° » vervangen door de woorden « artikel 6, lid 1, 2°, 3°, 4° en 6°, en lid 2, en artikel 7, 9° en 10°. »

Een lid dient het volgend amendement in :

« Dit artikel te vervangen als volgt :

« In artikel 46 van dezelfde wet wordt het eerste lid vervangen door de volgende bepaling :

« Naast de in het vorige artikel bepaalde vergoeding bij het verlaten van het gepachte goed is een bijkomende vergoeding tot beloop van de geleden schade verschuldigd aan de pachter van landeigendommen wiens pacht een einde heeft genomen tengevolge van opzegging met toepassing van het bepaalde in de artikelen 6, 3°, 4° en 6°, en 7, 1°, 9° en 11°. »

De verantwoording luidt als volgt :

« Daar het voor de uitgezette pachter geen enkel verschil uitmaakt of hij wordt opgezegd door een openbare instantie of voor « eigen exploitatie », is het maar billijk dat bij opzeggingen zoals bedoeld in artikel 7, 1°, een zelfde vergoeding wordt uitbetaald aan de zittende pachter als bij opzegging door een openbare instantie voor maatregelen van algemeen nut (art. 7, 9°).

De uitgezette pachter heeft dus recht op degelijke uitzettingsvergoeding. Anders gezegd, zoals een middenstander recht heeft op een vergoeding voor zijn handelsfonds, moet de landbouwer-pachter een beroep kunnen doen op een exploi-

tements complémentaires nécessaires à l'exploitation des terres restantes.

En ce qui concerne la diminution de valeur des bâtiments restants, on calcule la perte que l'exploitant (propriétaire ou preneur qui a érigé les bâtiments) subit du fait que les bâtiments restants deviennent inutiles ou moins rentables en raison de la moindre exploitation.

En cas de moins-value des bâtiments, on accorde le plus souvent une indemnité forfaitaire de 25 000 à 40 000 francs par hectare d'emprise.

4. Autres postes de dommages

Par exemple :

Indemnité pour culture ne pouvant pas faire l'objet d'une récolte en cas d'emprise immédiate :

— Perte d'un bail avantageux;

— Perte de la sécurité d'exploitation

par exemple, en cas de bail de longue durée.

En pratique, l'indemnité prévue à l'article 46 est aujourd'hui de 12 à 20 francs par mètre carré, et ce sur la base du calcul défini ci-dessus. »

A la suite de cette discussion, on propose la modification suivante :

« Dans l'article 46, premier alinéa, de la même loi, les mots « des articles 6, 2° et 4°, et 7, 9°, 10° et 11° » sont remplacés par les mots « de l'article 6, alinéa 1^{er}, 2°, 3°, 4° et 6°, et alinéa 2, et l'article 7, 9° et 10°. »

Un membre propose un amendement rédigé comme suit :

« Remplacer cet article par le texte suivant :

« L'article 46, alinéa 1^{er}, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« En plus de l'indemnité de sortie fixée à l'article précédent, une indemnité complémentaire à concurrence du dommage subi est due au preneur des biens ruraux dont le bail a pris fin à la suite d'un congé donné en application des articles 6, 3°, 4° et 6°, alinéa 2, et 7, 1°, 9° et 11°. »

La justification en est la suivante :

« Comme il n'y a aucune différence pour le preneur expulsé suivant que le congé a été donné par un pouvoir public ou pour « exploitation personnelle », il est tout simplement équitable que, dans le cas des congés visés à l'article 7, 1°, le fermier occupant obtienne une indemnité identique à celle qui est accordée en cas de congé donné par un pouvoir public pour des mesures d'utilité publique (art. 7, 9°).

Le preneur expulsé a donc droit à une indemnité d'expulsion équitable. Comme l'indépendant, qui a droit à une indemnité pour son fonds de commerce, le preneur agriculteur doit pouvoir faire prendre en considération un fonds

tatiefonds, gelijk aan minimum de vergoedingen erkend bij wettelijke onteigening.

De normale vergoeding is, in de huidige omstandigheden, totaal ontoereikend aangezien de wet geen rekening houdt met de talloze structurele en technische verbeteringen die de pachters soms generaties lang in een landbouwbedrijf hebben aangebracht. Wij wensen ook te wijzen op de sociale gevolgen van de opzegging. In de wet is immers geen rekening gehouden met de verliezen in verband met de veestapel en het materiaal waarvan de lasten op het bedrijf wegen, en evenmin met commerciële bindingen die de pachter vaak sinds geruime tijd tot stand heeft gebracht en die nu volledig verbroken worden.

Op sociaal vlak moet nog heel wat gedaan worden om de jonge landbouwer ter hulp te komen die een opzegging heeft gekregen omdat de verpachter zelf het goed wil exploiteren. De jonge landbouwer kan immers geen aanspraak maken op werkloosheidsuitkeringen, hetgeen een grove leemte betekent in ons sociaal recht. De jonge landbouwer krijgt bovendien maar een onteigeningsaalmoes op het ogenblik waarop hij soms nog zeer zware schulden moet aflossen. »

Een lid merkt op dat er een verschil is tussen de opzegging van de pacht voor eigen gebruik en een pachtverbreking wegens onteigening. De vergoeding berekend krachtens artikel 46 houdt immers rekening met het feit dat de pachter over minstens drie jaar beschikt om de aanpassingen uit te voeren. Bij een onteigening wordt zulks op hetzelfde ogenblik geregeld. De vergoeding van artikel 46 is daarop gegrond omdat de onteigening onmiddellijk uitvoerbaar is.

Onder voorbehoud van dit amendement stelt de Werkgroep de volgende tekst voor :

« In artikel 46, eerste lid, van dezelfde wet worden de woorden « de artikelen 6, 2° en 4°, en 7, 9°, 10° en 11° » vervangen door de woorden « artikel 6, lid 1, 2°, 3°, 4° en 6°, en lid 2, en artikel 7, 9° en 10°. »

Artikel 28 (artikel 47 van de wet)

In dit artikel gaat het enkel om de uitbreiding van het aantal familieleden in wiens voordeel het recht van voorkoop gelden kan.

Dit artikel heeft geen aanleiding gegeven tot bespreking.

De Werkgroep stelt de volgende tekst voor :

« Artikel 47 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 47. — Bij verkoop van een in pacht gegeven landeigendom geniet de pachter het recht van voorkoop voor zichzelf of voor zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of voor die van zijn echtgenoot, of voor de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die daadwerkelijk aan de exploitatie van dat goed deelnemen, overeenkomstig de hierna bepaalde regels. »

d'exploitation lui permettant de bénéficier d'indemnités au moins égales à celles auxquelles il pourrait prétendre en cas d'expropriation légale.

Dans les circonstances actuelles, l'indemnité normale est tout à fait insuffisante, étant donné que la loi ne tient aucun compte des nombreuses améliorations structurelles et techniques que les preneurs ont apportées à une exploitation agricole, parfois pendant des générations. Nous tenons également à souligner les conséquences sociales du congé. En effet, la loi n'a pas tenu compte des pertes relatives au cheptel et au matériel dont les charges pèsent sur l'exploitation, pas plus que des relations commerciales que le preneur a établies, souvent depuis longtemps, et qui sont alors tout à fait rompues.

Sur le plan social, il y a encore beaucoup à faire pour venir en aide au jeune agriculteur qui a reçu congé parce que le bailleur désire exploiter lui-même le bien. En effet, le jeune agriculteur n'a aucun droit aux allocations de chômage, ce qui représente une grave lacune dans notre droit social. En outre, il ne reçoit qu'une aumône en guise d'expropriation, à un moment où il doit parfois rembourser des dettes très lourdes. »

Un membre fait observer qu'il y a une différence entre la résiliation d'un bail en vue de l'exploitation personnelle et une rupture de bail en raison d'une expropriation. L'indemnité calculée en vertu de l'article 46 tient en effet compte du fait que le preneur dispose d'au moins trois ans pour procéder aux adaptations. En cas d'expropriation, les choses sont réglées immédiatement. L'indemnité prévue à l'article 46 tient compte du fait que l'expropriation est immédiatement exécutoire.

Sous réserve de l'adoption de cet amendement, le Groupe de travail propose le texte suivant :

« Dans l'article 46, premier alinéa, de la même loi, les mots « des articles 6, 2° et 4°, et 7, 9° 10° et 11° » sont remplacés par les mots « de l'article 6, alinéa 1^{er}, 2°, 3°, 4° et 6°, et alinéa 2, et l'article 7, 9° et 10°. »

Article 28 (article 47 de la loi)

Cet article tient uniquement compte d'une augmentation du nombre de membres de la famille pouvant jouir du droit de préemption.

Cet article ne donne lieu à aucune discussion.

Le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 47 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 47. — En cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ou pour les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien, suivant les règles déterminées ci-après. »

Artikel 29 (artikel 48 van de wet)

Dit artikel wijzigt in belangrijke mate artikel 48 van de wet, wat betreft de verrichtingen die moeten worden nageleefd bij de uitoefening van het recht van voorkoop.

1° Verkoop uit de hand (nr. 1, eerste lid)

De bedoeling van dit artikel bestaat erin de verplichting op te leggen dat de uitoefening van het recht van voorkoop moet vergezeld zijn van een notariële verklaring zodat de pachter zeker is dat het bod ernstig bedoeld is.

Een lid vraagt welke de juridische waarde is van deze verklaring en meent dat ook een koopoptie geldig kan worden afgeleverd. In geval van verklaring zijn beide partijen gebonden; in geval van optie daarentegen is het de koper die zich verbindt, maar de koper is niet gebonden. Eventueel zal de optie bestaan uit twee documenten: de ene waarin de optie wordt gegeven, de andere waarin hetzij de optie wordt gelicht, hetzij de koopbelofte wordt opgenomen.

Voor nadere uitleg wordt verwezen naar het Kamerverslag blz. 104 e.v. Het gaat in ieder geval om een verklaring afgeleverd onder de verantwoordelijkheid van de notaris.

2° Openbare verkoop (nr. 2, tweede lid)

Een lid heeft bezwaar tegen de termijn van tien dagen vermeld *in fine* van deze bepaling waarbinnen de pachter eventueel zijn schriftelijke instemming aan de notaris moet betekenen. Deze termijn acht het lid overbodig; zo de pachter afziet van zijn recht van voorkoop bij het einde van de eerste oproeping, zullen de aanbiedingen hernemen. De pachter is trouwens zeer goed geïnformeerd en heeft geen tien dagen nodig om zijn instemming te geven.

Er wordt herinnerd aan het feit dat de tekst voortspuit uit een voorstel van de Federatie van Belgische Notarissen. Enerzijds bestaat de bedoeling erin een volgende zitdag te voorkomen en aldus bijkomende kosten uit te sparen, anderzijds moet de pachter die kandidaat-koper is over de nodige tijd kunnen beschikken om eventueel naar bijkomende fondsen te zoeken wanneer de kostprijs hoger is dan kon worden verwacht.

Bovendien heeft de praktijk aangetoond dat de pachter meestal niet weet of de verkoop zal geschieden voor het geheel of in loten; hij moet dus de tijd hebben om zich op een beslissing voor te bereiden.

Hetzelfde lid stelt vast dat de voorgestelde wijziging het evenwicht tussen de pachter en de verpachter verstoort.

Een ander lid antwoordt hierop dat het vooral de notarissen uit de landelijke milieus zijn die van de wijziging voorstander zijn.

Met betrekking tot het laatste zinsdeel waarin wordt bepaald dat de toewijzing definitief is « onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod », wordt eraan herinnerd dat o.m. met een hoger bod rekening moet worden gehouden wanneer bij de verkoop minderejarigen zijn betrokken.

Article 29 (article 48 de la loi)

Cet article modifie notablement l'article 48 de la loi en ce qui concerne les opérations à effectuer lors de l'exercice du droit de préemption.

1° Vente de gré à gré (n° 1, alinéa premier)

Le but de cette disposition est d'assortir obligatoirement l'exercice du droit de préemption d'une déclaration notariale, de manière telle que le preneur ait la certitude que l'offre faite au propriétaire est sérieuse.

Un membre demande quelle est la valeur juridique de cette déclaration et estime qu'une option d'achat peut aussi être valablement délivrée. Dans le cas d'une déclaration, les deux parties sont liées; dans le cas d'une option, au contraire, c'est le vendeur qui s'engage, tandis que l'acheteur n'est pas lié. L'option comportera éventuellement deux documents: l'un dans lequel l'option est donnée et l'autre dans lequel l'option est levée ou la promesse de vente consignée.

Pour plus de détails, il est renvoyé aux pages 104 et suivantes du rapport de la Chambre. Il s'agit en tout cas d'une déclaration délivrée sous la responsabilité du notaire.

2° Vente publique (n° 2, deuxième alinéa)

Un membre critique le délai de dix jours mentionné à la fin de cette disposition et dans lequel le preneur doit éventuellement notifier au notaire son acquiescement écrit. L'intervenant estime ce délai superflu; si le preneur renonce à son droit de préemption à la fin de la première enchère, les offres reprendront. Le preneur est du reste très bien informé et n'a pas besoin de dix jours pour donner son acquiescement.

Il est rappelé que le texte fait suite à une proposition émanant de la Fédération des notaires de Belgique. D'une part, le but est d'éviter une nouvelle séance et par conséquent des frais supplémentaires et, d'autre part, le preneur qui est candidat acheteur doit pouvoir disposer du temps nécessaire pour rechercher éventuellement des fonds supplémentaires si le prix est plus élevé qu'on ne pouvait s'y attendre.

En outre, l'expérience montre que le preneur ignore généralement si la vente se fera globalement ou par lots; il doit donc avoir le temps de se préparer à une décision.

Le même intervenant constate que la modification proposée rompt l'équilibre entre le preneur et le bailleur.

Un autre intervenant répond que ce sont surtout les notaires des milieux ruraux qui sont partisans de la modification.

En ce qui concerne le dernier membre de phrase où il est dit que l'adjudication est définitive « sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère », il est rappelé qu'on doit éventuellement tenir compte d'une surenchère si des mineurs d'âge sont concernés par la vente.

Na deze eerste bespreking wordt de volgende nieuwe tekst voorgesteld :

« In artikel 48 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° Nummer 1, eerste lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1. De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand verkopen nadat hij aan deze laatste de gelegenheid heeft gegeven om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde geeft de notaris de pachter kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. »

— In nummer 1, tweede lid, wordt het woord « eigenaar » vervangen door het woord « notaris ».

« 2° Nummer 2, tweede lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar gehouden, bij het einde van de opbieding en vóór 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. Indien de pachter met de vraag van de instrumenterende ambtenaar instemt, is de verkoop definitief. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet. Indien de pachter zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, geschiedt de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van uitoefening van het recht van voorkoop.

Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend overeenkomstig artikel 57 of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar niet gehouden aan de pachter de vraag te stellen of hij zijn recht van voorkoop uitoefent :

a) indien er een hoger bod is, wordt dit aan de pachter en aan de koper ter kennis gebracht;

b) indien er geen hoger bod wordt gedaan of indien de notaris het hoger bod niet aanneemt, betekent hij het laatste bod aan de pachter en stelt hem de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend overeenkomstig artikel 57 of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief. »

Après cette première discussion, le nouveau texte suivant est proposé :

« A l'article 48 de la même loi, sont apportées les modifications suivantes :

« 1° Le numéro 1, premier alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« 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, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée. Cette notification vaut offre de vente. »

— Dans le numéro 1, deuxième alinéa, le mot « propriétaire » est remplacé par le mot « notaire ».

« 2° Le numéro 2, deuxième alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« Si la vente a lieu sans réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, 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. Si le preneur acquiesce à la question de l'officier instrumentant, la vente devient définitive. Si le preneur refuse, se tait ou est absent, la vente se poursuit. Si le preneur tient en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de l'exercice du droit de préemption.

Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement au notaire, selon l'article 57, ou donné son acquiescement par acte du notaire instrumentant, l'adjudication est définitive.

Si la vente a lieu sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, l'officier instrumentant n'est pas tenu de demander au preneur s'il exerce son droit de préemption :

a) s'il y a surenchère, l'exploit en sera dénoncé au preneur comme à l'adjudicataire;

b) s'il n'y a pas de surenchère ou si la surenchère est refusée par le notaire, celui-ci notifiera le montant de la dernière offre au preneur en lui demandant s'il désire exercer son droit de préemption. Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement au notaire selon l'article 57 ou donné cet acquiescement par acte du notaire instrumentant, l'adjudication est définitive. »

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat deze problematiek grondig werd onderzocht door de Federatie van Belgische Notarissen vermits ze betrekking heeft op de notariële praktijk. Twee belangrijke elementen worden in de tekst vermeld: enerzijds, de verkoping van hand tot hand, anderzijds, de openbare verkoping.

Wat de verkoping van hand tot hand betreft, wordt een duidelijke kennisgeving vereist, doch nieuw is dat het compromis voor notaris moet worden gemaakt; het is de notaris die de kennisgeving verricht. De notaris waarborgt onder zijn verantwoordelijkheid dat er een compromis is gesloten, waarin alle elementen zijn vermeld, met uitzondering van de identiteit van de kandidaat. Het is duidelijk dat dit een grotere waarborg biedt voor wat is geschied.

Het tweede probleem betreft de openbare verkoping waarbij een termijn van reflectie aan de koper wordt gegeven.

Op die manier worden twee hypothesen duidelijk onderscheiden, nl. het al dan niet bestaan van een hoger bod.

Enerzijds beschikt de pachter over een bijkomende termijn, anderzijds wordt vermeden dat er, bij gelegenheid van een hoger bod, manipulaties plaatshebben.

Een lid herhaalt zijn bezwaar tegen de zogenaamde bedenktijd die aanleiding zal zijn tot het uitvoeren van allerhande manoeuvres en alleen het geven van drempelgeld zal aanmoedigen.

Hierop wordt gerepliceerd dat het bieden van drempelgeld zich in alle gevallen voordoet en niet enkel in deze hypothese.

Het is volkomen verantwoord dat degene die van het recht van voorkoop gebruik wenst te maken, over de nodige tijd beschikt om alle appreciatie-elementen te kunnen verzamelen.

Een ander lid is daarentegen van mening dat het hier gaat om een zeer belangrijke bepaling voor het geheel van de landbouwwereld en het lid kan er volledig mee instemmen. Trouwens, de vraag kan worden gesteld welk nadeel er aan de termijn van 10 dagen verbonden kan zijn. Indien de prijs die was vooropgesteld tijdens de openbare verkoping achterhaald is, is het nodig dat er opnieuw overleg wordt gepleegd omdat de pachter daardoor verrast kan zijn. Het zullen vooral de landbouwers zijn die met mekaar in concurrentie dreigen te komen, ten nadele vooral van de jongeren die ter zake minder ervaring hebben. De tekst door de notarissen voorgesteld, voorziet in de nodige waarborgen.

Tot slot stelt de Werkgroep volgende tekst voor:

« In artikel 48 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

« 1° — Nummer 1, eerste lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1. — De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand verkopen nadat hij aan deze laatste de gelegenheid heeft gegeven om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde geeft de notaris de

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que cette problématique a été examinée de manière approfondie par la Fédération des notaires de Belgique puisqu'elle se rapporte à la pratique notariale. Deux éléments importants sont mentionnés dans le texte : d'une part, la vente de gré à gré et, d'autre part, la vente publique.

En ce qui concerne la vente de gré à gré, une notification précise est requise, mais l'innovation est que le compromis doit être établi devant notaire; c'est lui qui procède à la notification. Le notaire garantit sous sa responsabilité qu'un compromis a été conclu, dans lequel sont mentionnés tous les éléments, à l'exception de l'identité du candidat acheteur. Il est clair que ce système offre une garantie plus grande à l'égard de ce qui s'est passé.

Le second problème concerne la vente publique pour laquelle un délai de réflexion est accordé à l'acheteur.

De cette manière, on distingue nettement deux hypothèses : l'existence ou non d'une surenchère.

D'une part, le preneur dispose d'un délai supplémentaire et, d'autre part, l'on évite que des manipulations n'aient lieu à l'occasion d'une surenchère.

Un membre répète son opposition au soi-disant temps de réflexion, qui sera l'occasion de toutes sortes de manoeuvres et qui ne fera qu'encourager la pratique du pas de porte.

Il lui est répliqué que l'offre d'un pas de porte a lieu dans tous les cas et pas seulement dans la présente hypothèse.

Il est absolument justifié que celui qui désire faire usage du droit de préemption dispose du temps nécessaire pour réunir tous les éléments d'appréciation.

Un autre membre estime au contraire qu'il s'agit en l'espèce d'une disposition très importante pour l'ensemble du monde agricole et il l'approuve sans réserve. On peut d'ailleurs se demander quel peut bien être l'inconvénient du délai de 10 jours. Si le prix avancé au cours de la vente publique est dépassé, il est nécessaire qu'une nouvelle concertation ait lieu car le preneur peut s'en trouver surpris. Ce sont surtout les agriculteurs qui risquent de se trouver en concurrence, au détriment surtout des jeunes, moins expérimentés en la matière. Le texte proposé par les notaires prévoit les garanties nécessaires.

Finalement, le Groupe de travail propose le texte suivant :

« A l'article 48 de la même loi, sont apportées les modifications suivantes :

« 1° — Le numéro 1, premier alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« 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, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte établi

pachter kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop en waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.»

— In nummer 1, tweede lid, wordt het woord « eigenaar » vervangen door het woord « notaris ».

« 2° — Nummer 2, tweede lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden bij het einde van de opbieding en vóór 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. Indien de pachter met de vraag van de instrumenterende ambtenaar instemt, is de verkoop definitief. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen, wordt de verkoop voortgezet. Indien de pachter zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, geschiedt de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van uitoefening van het recht van voorkoop.

Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend, overeenkomstig artikel 57 of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de pachter de vraag te stellen of hij zijn recht van voorkoop uitoefent :

a) indien er een hoger bod is, wordt dit aan de pachter en aan de koper ter kennis gebracht;

b) indien er geen hoger bod wordt gedaan of indien de notaris het hoger bod niet aanneemt, betekent hij het laatste bod aan de pachter en stelt hem de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Indien de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de notaris heeft betekend overeenkomstig artikel 57 of die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.»

Artikel 30 (artikel 48bis van de wet)

De door de Kamer van Volksvertegenwoordigers aangenomen tekst stelt aan artikel 48bis drie wijzigingen voor.

1. In geval van overdracht van het recht van voorkoop kan deze voortaan één of meer lastgevers aanwijzen.

2. Zoals in vorige artikelen wordt de opsomming van de personen aan wie het goed mag worden overgedragen uitgebreid.

sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée. Cette notification vaut offre de vente.»

— Dans le numéro 1, deuxième alinéa, le mot « propriétaire » est remplacé par le mot « notaire ».

« 2° — Le numéro 2, deuxième alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« Si la vente a lieu sans réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, 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. Si le preneur acquiesce à la question de l'officier instrumentant, la vente devient définitive. Si le preneur refuse, se tait ou est absent, la vente se poursuit. Si le preneur tient en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de l'exercice du droit de préemption.

Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement au notaire, selon l'article 57, ou donné son acquiescement par acte du notaire instrumentant, l'adjudication est définitive.

Si la vente a lieu sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, l'officier instrumentant n'est pas tenu de demander au preneur s'il exerce son droit de préemption :

a) s'il y a surenchère, l'exploit en sera dénoncé au preneur comme à l'adjudicataire;

b) s'il n'y a pas de surenchère ou si la surenchère est refusée par le notaire, celui-ci notifiera le montant de la dernière offre au preneur en lui demandant, s'il désire exercer son droit de préemption. Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement au notaire selon l'article 57 ou donné cet acquiescement par acte du notaire instrumentant, l'adjudication est définitive.»

Article 30 (article 48bis de la loi)

Le texte adopté par la Chambre des Représentants apporte trois modifications à l'article 48bis.

1. En cas de cession du droit de préemption, le preneur peut désigner dorénavant un ou plusieurs bénéficiaires.

2. Comme dans des articles précédents, l'énumération des personnes auxquelles le bien peut être cédé est élargie.

3. Bij overtreding van de bepaling wordt de schadevergoeding voortaan vastgesteld op 50 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen, in plaats van 20 pct.

Een lid herinnert aan de toepassing van artikel 1590 van het Gerechtelijk Wetboek waarin is bepaald dat de lastgever de naam slechts dient te geven binnen 24 uur, hetgeen een grote complicatie kan meebrengen. Er wordt verwezen naar de commentaar van het Kamerverslag op blz. 110, 111 en 112.

Wat de verhoging van 20 tot 50 pct. betreft, werd deze, volgens een ander lid, ingevoerd om misbruiken tegen te gaan. Meteen wordt verwezen naar een arrest van het Hof van Cassatie van 28 april 1972 waarin is bepaald dat iedereen die schade heeft geleden, tegen het misbruik kan opkomen.

De schadevergoeding zal uiteraard moeten worden betaald door degene die het voorkeepsrecht heeft aangewend.

Onder ernstige redenen waarvoor de vrederechter krachtens het laatste lid machtiging kan verlenen, kan o.m. gelden, ziekte of vervroegd pensioen. Het zal trouwens aan de vrederechter toekomen na te gaan of er al dan niet misbruik is.

Na deze bespreking wordt een nieuwe tekst voorgesteld die uitgaat van de Federatie van Belgische Notarissen. De tekst voorziet in een grotere soepelheid in geval van overdracht van het recht van voorkoop.

« Artikel 48bis van dezelfde wet wordt door de volgende bepaling vervangen :

« De pachter kan zijn recht van voorkoop voor het gehele goed, of voor een deel ervan indien hij het voor het overige deel zelf uitoefent, aan een of meer derden overdragen tegen de volgende voorwaarden. Bij verkoop uit de hand geven de pachter en de derde(n) gezamenlijk kennis van de overdracht en van de aanvaarding aan de notaris, overeenkomstig artikel 48, 1, tweede lid.

Bij openbare verkoping verklaart de pachter het recht van voorkoop over te dragen en de derde verklaart dit recht uit te oefenen tijdens de toewijzingszitting, overeenkomstig artikel 48, 2, tweede lid.

De verkoper kan eisen dat de derde(n) waarborg stelt/stellen. In geval van toepassing van dit artikel ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter, ingaande op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de datum van aankoop door de derde.

De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de in dit artikel gestelde voorwaarden, mag gedurende een periode van negen jaar te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode, bedoeld in het derde lid, de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

3. En cas d'infraction à la disposition, l'indemnité est fixée dorénavant à 50 p.c. du prix de vente des parcelles en question, au lieu de 20 p.c.

Un membre se réfère à l'application de l'article 1590 du Code judiciaire qui prévoit que le command ne doit communiquer le nom que dans les 24 heures, ce qui peut entraîner de sérieuses complications. Il renvoie au commentaire figurant aux pages 110, 111 et 112 du rapport de la Chambre.

Un autre membre déclare que l'augmentation de 20 à 50 p.c. vise à prévenir des abus. Il renvoie par la même occasion à un arrêt de la Cour de cassation du 28 avril 1972, selon lequel toute personne ayant subi des dommages peut se pourvoir en justice contre les abus.

L'indemnité devra évidemment être payée par celui qui a fait usage du droit de préemption.

Les raisons graves permettant au juge de paix de fournir l'autorisation visée au dernier alinéa peuvent être, notamment, la maladie ou la pension anticipée. Il appartiendra d'ailleurs au juge de paix d'examiner s'il n'y a pas d'abus dans ce cas.

Au terme de cette discussion est proposé un nouveau texte émanant de la Fédération des notaires de Belgique. Ce texte prévoit une plus grande souplesse en cas de cession du droit de préemption.

« L'article 48bis de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur peut céder son droit de préemption pour la totalité du bien, ou pour partie s'il l'exerce lui-même pour le surplus, à un ou plusieurs tiers aux conditions suivantes. En cas de vente de gré à gré, le preneur et le ou les tiers notifient ensemble la cession et l'acceptation au notaire, selon l'article 48, 1, alinéa 2.

En cas de vente publique, le preneur déclare céder le droit de préemption et le tiers déclare exercer ce droit, à la séance d'adjudication, selon l'article 48, 2, alinéa 2.

Le vendeur peut exiger que le ou les tiers fournissent caution. En cas d'application du présent article, le bail est renouvelé de plein droit au profit du preneur à dater du jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur suivant la date d'acquisition par le tiers.

Le preneur qui a cédé son droit de préemption dans les conditions prévues par le présent article ne peut, pendant une période de neuf ans, à dater de l'entrée en vigueur du nouveau bail visé au troisième alinéa, céder l'exploitation du bien à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

Bij overtreding van deze bepaling is hij aan de verkoper een schadevergoeding, gelijk aan 50 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen, verschuldigd, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen. »

Een lid dient een amendement in op de tekst van artikel 48bis van de wet.

« Het stelt voor het vijfde lid te vervangen door volgende bepaling :

« Bij overtreding van deze bepaling, zijn de pachter en de koper hoofdelijk gehouden aan de verkoper een schadevergoeding te betalen, gelijk aan 25 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen, evenals een schadevergoeding van hetzelfde bedrag aan de koper die door de uitoefening van het recht van voorkoop wordt uitgewonnen of aan de laatste bieder. »

De verantwoording luidt als volgt :

« Wordt deze bepaling overtreden, dan zijn zowel de pachter als de koper aansprakelijk. Daarom behoren zij hoofdelijk gehouden te zijn tot betaling van de schadevergoeding.

Niet alleen aan de verkopende eigenaar wordt immers schade berokkend, doch ook aan de mogelijke koper of de laatste bieder die de zaak verliest. Daarom lijkt het billijk hen beiden schadeloos te stellen, elk voor de helft. »

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris verklaart dat dit amendement moeilijk verdedigbaar is vermits de verkoop steeds als definitief wordt beschouwd. Het is daarom ondenkbaar dat een verkrijger nog kan gesanctioneerd worden. Het is integendeel logisch dat de pachter die de voorwaarden niet naleeft, gesanctioneerd kan worden.

Wanneer de indiener van het amendement vervolgens opwerpt dat het dan verkieslijker zou zijn een solidaire borg op te leggen, wordt geantwoord dat dit in strijd zou zijn met de zekerheid inzake contracten.

Onder voorbehoud van het amendement dat het lid wenst te handhaven, stelt de Werkgroep de volgende tekst voor :

« Artikel 48bis van dezelfde wet wordt door de volgende bepaling vervangen :

« De pachter kan zijn recht van voorkoop voor het gehele goed, of voor een deel ervan indien hij het voor het overige deel zelf uitoefent, aan een of meer derden overdragen tegen de volgende voorwaarden.

Bij verkoop uit de hand geven de pachter en de derden gezamenlijk kennis van de overdracht en van de aanvaarding aan de notaris, overeenkomstig artikel 48, 1, tweede lid.

Bij openbare verkoping verklaart de pachter het recht van voorkoop over te dragen en de derde verklaart dit recht

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 50 p.c. 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. »

Un membre propose au texte de l'article 48bis de la loi un amendement prévoyant le remplacement du cinquième alinéa par la disposition suivante :

« Le cinquième alinéa de l'article 48bis de la loi (art. 30 du projet) est remplacé par la disposition suivante :

« En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur et l'acquéreur sont tenus solidairement de payer au vendeur une indemnité correspondant à 25 p.c. du prix de vente des parcelles en question, ainsi qu'une indemnité du même montant à l'acquéreur évincé par l'exercice du droit de préemption ou du dernier enchérisseur. »

En voici la justification :

« En cas de violation de cette disposition, aussi bien le fermier que l'acquéreur sont responsables. C'est pourquoi il convient qu'ils soient tenus solidairement au paiement de l'indemnité.

Ce n'est pas seulement le propriétaire-vendeur qui subit un préjudice mais aussi le candidat-acquéreur ou l'enchérisseur qui a été évincé. Il est équitable, dès lors de leur accorder à tous deux une indemnité à concurrence de la moitié pour chacun. »

Le représentant du Secrétaire d'Etat déclare que cet amendement est difficile à défendre, étant donné que la vente est toujours considérée comme définitive. Il est, dès lors, impensable que l'on puisse encore sanctionner un acquéreur. Par contre, il est logique que le preneur qui ne respecte pas les conditions puisse être sanctionné.

L'auteur de l'amendement fait ensuite observer qu'il serait dès lors préférable d'imposer une caution solidaire, ce à quoi il lui est répondu que cela compromettrait la sécurité en matière de contrats.

Sous réserve de l'amendement que l'intervenant souhaite maintenir, le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 48bis de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur peut céder son droit de préemption pour la totalité du bien, ou pour partie s'il l'exerce lui-même pour le surplus, à un ou plusieurs tiers aux conditions suivantes.

En cas de vente de gré à gré, le preneur et le ou les tiers notifient ensemble la cession et l'acceptation au notaire, selon l'article 48, 1, alinéa 2.

En cas de vente publique, le preneur déclare céder le droit de préemption et le tiers déclare exercer ce droit, à la

uit te oefenen tijdens de toewijzingszitting, overeenkomstig artikel 48, 2, tweede lid. De verkoper kan eisen dat de derde(n) waarborg stelt/stellen.

In geval van toepassing van dit artikel ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter, ingaande op de verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de datum van aankoop door de derde.

De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen onder de in dit artikel gestelde voorwaarden, mag gedurende een periode van negen jaar te rekenen vanaf het begin van de nieuwe pachtperiode, bedoeld in het derde lid, de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

Bij overtreding van deze bepaling is hij aan de verkoper een schadevergoeding, gelijk aan 50 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen, verschuldigd, tenzij hij vooraf, op grond van ernstige redenen, machtiging van de vrederechter heeft verkregen. »

Artikel 30bis (nieuw)

Een amendement wordt ingediend strekkende tot aanvulling van artikel 50 van de wet. De tekst ervan machtigt de verkrijger van het goed en degene die het recht van voorkoop heeft, zo het goed bij openbare verkoping in loten wordt aangeboden, te vragen dat de loten zouden worden gegroepeerd opdat het goed opnieuw één geheel zou uitmaken.

Dit amendement vormt het tegenwicht voor de opheffing van artikel 11, punt 7, derde lid van het ontwerp, dat artikel 12 van de bestaande wet wijzigt op het punt van de leefbaarheidsdrempels (zie hierboven).

Dit amendement luidt als volgt :

« In artikel 50 van dezelfde wet wordt een nieuw tweede lid ingevoegd, luidende :

« Indien een pachtgoed openbaar verkocht wordt in loten en de samenvoeging van loten, hetzij voorzien is in de verkoopvoorwaarden, hetzij geëist wordt door de verkoper, moet de pachter in de gelegenheid gesteld worden, zijn recht van voorkoop, overeenkomstig artikel 47 uit te oefenen of overeenkomstig artikel 48bis aan een of meer derden over te dragen, hetzij bij het einde van de opbieding voor elk lot, hetzij bij het einde van een beperkte samenvoeging, hetzij bij de volledige samenvoeging. Het lot of de loten of de beperkte samenvoeging(en) waarvoor het recht van voorkoop werd uitgeoefend, wordt (worden) definitief toegewezen aan de koper, die zijn recht van voorkoop heeft uitgeoefend of aan wie het recht van voorkoop werd overgedragen. Dit lot of deze loten of beperkte samenvoeging(en) kunnen niet meer worden opgenomen in de volgende samenvoeging. »

Een lid merkt op dat door deze tekst een recht van overgang wordt vermeden. Doch daarom moet het gaan om aansluitende percelen.

Hierop wordt geantwoord dat ter zake de verkoper en de pachter de zaak in handen hebben.

séance d'adjudication, selon l'article 48, 2, alinéa 2. Le vendeur peut exiger que le ou les tiers fournissent caution.

En cas d'application du présent article, le bail est renouvelé de plein droit au profit du preneur à dater du jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur suivant la date d'acquisition par le tiers.

Le preneur qui a cédé son droit de préemption dans les conditions prévues par le présent article ne peut, pendant une période de neuf ans à dater de l'entrée en vigueur du nouveau bail visé au troisième alinéa, céder l'exploitation du bien à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs.

En cas d'inobservation de cette disposition, le preneur est tenu de payer au vendeur une indemnité correspondant à 50 p.c. 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. »

Article 30bis (nouveau)

Un amendement est proposé qui vise à compléter l'article 50 de la loi. Ce texte autorise l'acquéreur du bien et celui qui jouit du droit de préemption à demander, au cas où le bien est vendu en lots à l'occasion d'une vente publique, que ces lots soient regroupés de manière que le bien forme à nouveau un tout.

Cet amendement constitue la contrepartie de la suppression du troisième alinéa du point 7 de l'article 11 du projet de loi modifiant l'article 12 de la loi actuelle en ce que cette disposition visait les seuils de viabilité (*cf. supra*).

Cet amendement est rédigé comme suit :

« Dans l'article 50 de la même loi est inséré un nouvel alinéa 2 rédigé comme suit :

« Si un bien loué est vendu en lots, à l'occasion d'une vente publique, et que le regroupement des lots est soit prévu dans les conditions de vente, soit exigé par le vendeur, le preneur doit avoir la possibilité d'exercer son droit de préemption, conformément à l'article 47, ou de le céder à un ou des tiers, conformément à l'article 48bis, soit à la fin de la surenchère pour chaque lot, soit au terme d'un regroupement limité, soit lors du regroupement complet. Le(s) lot(s) ou le(s) groupement(s) limité(s) pour le(s)quel(s) le droit de préemption a été exercé, est (sont) définitivement attribué(s) à l'acheteur, qui a exercé son droit de préemption ou auquel le droit de préemption a été cédé. Le(s) lot(s) ou le(s) groupement(s) limité(s) ne peuvent plus être compris dans le regroupement suivant. »

Un intervenant fait observer que le texte est de nature à éviter l'exercice du droit de cession. Mais pour cela, il faut qu'il s'agisse de parcelles d'un seul tenant.

Il lui est répondu qu'en la matière, tout dépend du vendeur et du preneur.

Het is duidelijk dat zodra men het goed in loten legt, dit de zaak is van de eigenaar en deze dan ook eventueel moet voorzien in een ontwerp van verdeling.

Trouwens men vangt aan met het leggen in loten en pas daarna vraagt men de samenvoeging.

Onder een zelfde artikel 30bis (nieuw), dient een lid een amendement in op artikel 51 van de wet. Dit amendement luidt als volgt :

« Een artikel 30bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel 30bis. — In het vierde lid van artikel 51 van dezelfde wet vervallen de woorden « indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad, en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop. »

De verantwoording luidt als volgt :

« De vordering van de pachter tot indeplaatsstelling of schadeloosstelling verjaart, bij verkoop uit de hand, na verloop van twee jaar na de overschrijving van de verkoopakte indien de notaris de mededeling van de verkoopvoorwaarden niet deed. Het is voor de verkoper en notaris eenzijdig de verkoop gedurende die twee jaar te verzuigen om nadien de pachter voor een voldongen feit te stellen.

Kortom, de verjaringstermijn zet aan tot misbruiken en er is niet voorzien in sancties. »

Onder voorbehoud van het amendement op artikel 51, stelt de Werkgroep de volgende wijziging voor aan artikel 50.

« In artikel 50 van dezelfde wet wordt een nieuw tweede lid ingevoegd, luidende :

« Indien een pachtgoed openbaar verkocht wordt in loten en de samenvoeging van loten, hetzij voorzien is in de verkoopvoorwaarden, hetzij geëist wordt door de verkoper, moet de pachter in de gelegenheid gesteld worden, zijn recht van voorkoop, overeenkomstig artikel 47, uit te oefenen of, overeenkomstig artikel 48bis, aan een of meer derden over te dragen, hetzij bij het einde van de opbieding voor elk lot, hetzij bij het einde van een beperkte samenvoeging, hetzij bij de volledige samenvoeging. Het lot of de loten of de beperkte samenvoeging(en) waarvoor het recht van voorkoop werd uitgeoefend, wordt (worden) definitief toegewezen aan de koper die zijn recht van voorkoop heeft uitgeoefend of aan wie het recht van voorkoop werd overgedragen. Dit lot of deze loten of beperkte samenvoeging(en) kunnen niet meer worden opgenomen in de volgende samenvoeging. »

Artikel 31 (artikel 52 van de wet)

Dit artikel heeft geen aanleiding gegeven tot bespreking.

Il est évident que dès que l'on divise le bien en lots, tout dépend du propriétaire et que celui-ci doit, dès lors, éventuellement aussi prévoir un projet de répartition.

D'ailleurs, l'on commence par procéder à la division en lots et ce n'est qu'après que l'on demande le regroupement.

Au même article 30bis (nouveau), un membre propose un amendement à l'article 51 de la loi. Cet amendement est rédigé comme suit :

« Insérer un article 30bis (nouveau), libellé comme suit :

« Article 30bis. — A l'article 51, quatrième alinéa de la même loi, les mots « si une telle notification a eu lieu, et sans cela par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente » sont supprimés. »

Il en donne la justification suivante :

« L'action en subrogation ou en indemnisation intentée par le preneur se prescrit, en cas de vente de gré à gré, par deux ans à dater de la transcription de l'acte de vente si le notaire n'a pas communiqué les conditions de vente. Le vendeur et le notaire peuvent aisément passer la vente sous silence pendant ces deux années et placer ensuite le preneur devant le fait accompli.

En résumé, le délai de prescription peut donner lieu à des abus et aucune sanction n'est prévue. »

Sous réserve de l'amendement à l'article 51, le Groupe de travail propose d'apporter la modification suivante à l'article 50.

« Dans l'article 50 de la même loi est inséré un nouvel alinéa 2 rédigé comme suit :

« Si un bien loué est vendu en lots, à l'occasion d'une vente publique, et que le regroupement des lots est soit prévu dans les conditions de vente, soit exigé par le vendeur, le preneur doit avoir la possibilité d'exercer son droit de préemption, conformément à l'article 47, ou de le céder à un ou des tiers, conformément à l'article 48bis, soit à la fin de la surenchère pour chaque lot, soit au terme d'un regroupement limité, soit lors du regroupement complet. Le(s) lot(s) ou le(s) groupement(s) limité(s) pour le(s)quel(s) le droit de préemption a été exercé, est (sont) définitivement attribué(s) à l'acheteur, qui a exercé son droit de préemption ou auquel le droit de préemption a été cédé. Le(s) lot(s) ou le(s) regroupement(s) limité(s) ne peuvent plus être compris dans le regroupement suivant. »

Article 31 (article 52 de la loi)

Cet article n'a donné lieu à aucune discussion.

De Werkgroep stelt de volgende tekst voor :

« In artikel 52 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

« A. Het 1^o, eerste lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Indien het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of door de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

B. Het 2^o wordt vervangen door de volgende bepaling :

« In geval van verkoop van het goed aan de echtgenoot, de afstammelingen of aangenomen kinderen of die van de echtgenoot van de eigenaar of van een der medeëigenaars of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen, die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet opnieuw verkocht wordt binnen een termijn van twee jaar.

Deze uitzondering is niet van toepassing wanneer de pachter zelf de echtgenoot, een afstammeling of een aangenomen kind van de eigenaar of een der medeëigenaars of van de echtgenoot van de eigenaar of een der medeëigenaars, of de echtgenoot van een van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen is. »

« C. Het 7^o wordt vervangen door de volgende bepaling :

« In de gevallen bedoeld in de artikelen 6, 1^o tot en met 5^o, en 14, tweede lid. »

Artikel 32 (artikel 54 van de wet)

De belangrijkste wijziging die in dit artikel wordt aangebracht, betreft een nieuw lid waarin wordt bepaald dat het overdrachtsverbod bepaald in het eerste lid, niet geldt wanneer de pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, het goed opnieuw kan verkopen aan een koper die hem in de verkoopakte een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt.

Wanneer een lid zijn vrees uitspreekt dat deze tekst aanleiding kan geven tot misbruiken, wordt zulks betwist; in feite gaat het om wat als een uitgestelde overdracht van het recht van voorkoop kan worden gekarakteriseerd.

Enkele leden zijn van mening dat de sanctie die is bepaald in het thans van kracht zijnde tweede lid, eveneens zou moeten worden aangepast. Het is niet logisch dat bij overtreding van de bepaling, de schadevergoeding op 20 pct. van de verkoopprijs van de betrokken percelen wordt behouden, terwijl een zelfde schadevergoeding die voorkomt in artikel 48bis, tot 50 pct. wordt verhoogd.

Hierop wordt geantwoord dat de bepaling van 48bis meer gevaar voor misbruiken inhoudt, zodat in dat artikel een schadevergoeding van 50 pct. van de verkoopprijs verantwoord is.

Le Groupe de travail propose le texte suivant :

« A l'article 52 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

« A. Le 1^o, premier alinéa, est remplacé par la disposition suivante :

« Si le bien n'est pas exploité par lui personnellement ou par son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou par les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

« B. Le 2^o est remplacé par la disposition suivante :

« 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 ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, achetant pour leur propre compte et pour autant qu'il n'y ait pas revente avant deux ans.

Cette 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, ou le conjoint d'un desdits descendants ou enfants adoptifs. »

« C. Le 7^o est remplacé par la disposition suivante :

« Dans les cas prévus aux articles 6, 1^o à 5^o inclus, et 14, deuxième alinéa. »

Article 32 (article 54 de la loi)

La modification la plus importante apportée à cet article est l'ajout d'un nouvel alinéa qui prévoit que la limite au droit de cession, prévu à l'alinéa premier, ne vaut pas dans le cas où le preneur, qui a fait usage de son droit de préemption, peut revendre le bien à un acheteur qui lui garantit, dans l'acte de vente, une durée de bail effective de neuf années.

Un intervenant déclare craindre que ce texte ne puisse donner lieu à des abus, ce qui est contesté; en fait il s'agit, en quelque sorte, d'une cession du droit de préemption que l'on peut qualifier de différée.

Plusieurs membres estiment que la sanction prévue au deuxième alinéa actuel devrait également être adaptée. Il n'est pas logique qu'on maintienne à 20 p.c. du prix de vente des parcelles en question l'indemnité en cas d'infraction à la disposition, alors qu'on fait passer à 50 p.c. une même indemnité prévue à l'article 48bis.

Il leur est répondu que la disposition de l'article 48bis présente davantage de risques d'abus, de sorte que l'indemnité de 50 p.c. du prix de vente prévue par cet article est justifiée.

De Werkgroep stelt de volgende tekst voor :

« In artikel 54 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

« A. Het eerste lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 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 of de exploitatie ervan niet overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot of aan de echtgenoten van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen. »

« B. Tussen het eerste en het tweede lid wordt een nieuw lid ingevoegd, luidend als volgt :

« De beperking inzake de overdracht, zoals bepaald in het eerste lid, geldt niet wanneer de pachter die gebruik heeft gemaakt van het recht van voorkoop, het goed opnieuw kan verkopen aan een koper die hem in de verkoopakte een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt. »

Artikel 33 (artikel 57 van de wet)

Dit artikel heeft geen aanleiding gegeven tot bespreking.

De Werkgroep stelt de volgende tekst voor :

« Artikel 57 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 57. — Opzegging, verzet of kennisgeving bepaald in de artikelen 6, 3^o en 4^o, 11, 12, 14, eerste lid, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 en 49 moet, op straffe van niet-bestaan, betekend worden bij gerechtsdeurwaadersexploot of bij ter post aangetekende brief. »

Artikel 33bis

In de loop van de bespreking in de Werkgroep werden amendementen ingediend meer bepaald tot wijziging van de wet tot beperking van de pachtprizen, zoals bepaald door de wet van 4 november 1969, artikel III.

Zij strekken tot invoeging van de nieuwe artikelen 33bis, 33ter, 33quater, 34, 34bis, 34 ter.

Bovendien worden de overgangsregelen, zoals bepaald in artikel 36, aangevuld met een 4^o.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris verklaart dat de voorgelegde amendementen inzake de pachtprizen beantwoorden aan de zorg, die reeds in de Kamer van Volksvertegenwoordigers werd uitgesproken, om de rendabiliteit van de verpachte landbouwgoederen meer aantrekkelijk te maken.

Het is hierbij zeker niet de bedoeling om het stelsel tot beperking der pachtprizen volledig te wijzigen. De basis van het stelsel is en blijft het kadastraal inkomen. Een eventuele grondige aanpassing van dit stelsel is thans nog niet

Le Groupe de travail propose le texte suivant :

« A l'article 54 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

« A. Le premier alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur qui a fait usage de son droit de préemption ne peut, pendant une période de cinq ans à dater de l'acquisition, céder le bien ni son exploitation à des personnes autres que son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou aux conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs. »

« B. Entre le premier et le deuxième alinéa est inséré un nouvel alinéa, libellé comme suit :

« La limite au droit de cession, prévue à l'alinéa premier, ne vaut pas dans le cas où le preneur, qui a fait usage de son droit de préemption, peut revendre le bien à un acheteur qui lui garantit dans l'acte de vente une durée de bail effective de neuf années. »

Article 33 (article 57 de la loi)

Cet article n'a donné lieu à aucune discussion.

Le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 57 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Article 57. — Les congés, oppositions ou notifications prévus aux articles 6, 3^o et 4^o, 11, 12, 14, premier alinéa, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 48 et 49 doivent, à peine d'inexistence, être signifiés par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste. »

Article 33bis

Au cours de la discussion au sein du Groupe de travail, des amendements ont été déposés, visant plus précisément à modifier la loi limitant les fermages telle que prévue par la loi du 4 novembre 1969, article III.

Ils tendent à insérer les articles nouveaux 33bis, 33ter, 33quater, 34, 34bis, 34ter.

En outre, les dispositions transitoires fixées à l'article 36 sont complétées par un 4^o.

Le représentant du Secrétaire d'Etat déclare que les amendements déposés en matière de fermages répondent au souci, qui avait déjà été exprimé à la Chambre des Représentants, en vue de rendre plus attrayant l'affermage des biens ruraux.

L'objectif n'est assurément pas de modifier intégralement le système de limitation des fermages. La base du système est et reste le revenu cadastral. Une adaptation fondamentale éventuelle de ce système n'est actuellement pas encore indi-

aangewezen. Wat nu wel mogelijk is in het kader van het ontwerp van wet tot aanvulling en wijziging van de pachtwetgeving, is een soepeler systeem van aanpassing van de pachtprizen, zodat regelmatigere pachtprizevoluties mogelijk zijn.

De voorgestelde amendementen omvatten de volgende punten :

1. De vaststelling van de pachtprizen wordt niet meer noodzakelijkerwijze begrensd door de provincies. Ruimte wordt gelaten om, waar nodig, per landbouwstreek of per groepering van landbouwstreken te kunnen werken (art. 33*bis*).

2. De aanpassing van de pachtprizen van de gronden gebeurt om de drie jaren i.p.v. om de vijf jaar (art. 33*ter*).

3. De vaststelling van de pachtprizen van de gebouwen gebeurt voortaan eveneens met een coëfficiënt die driejaarlijks wordt vastgelegd (art. 33*quater*). Het gaat hierbij om een specifiek coëfficiënt voor de gebouwen, doch vastgelegd zoals voor gronden.

4. Pachten van lange duur geven recht op een belangrijker pachtprizeverhoging, met name bij een pacht van achttien jaar 36 pct. voor gronden en 18 pct. voor gebouwen en dit vanaf het eerste jaar (art. 34). Deze verhoging kan nog toenemen bij een contract van 21, 24 en 25 jaar of meer. De maximale verhoging bedraagt aldus 50 pct. voor gronden en 25 pct. voor gebouwen. De loopbaanpacht geeft eveneens recht op deze maximale verhoging.

5. Mochten er bruske wijzigingen ontstaan in de evolutie der landbouwprizen, dan kan de Koning zo nodig tot een tussentijdse jaarlijkse aanpassing van de pachtprizen overgaan. Hiertoe zullen indexen der landbouwprizen gebruikt worden (art. 34*bis*).

6. De pachtprizeaanpassingen kunnen door de eigenaar voortaan bij aangetekende brief gemeld worden, i.p.v. langs een verzoening bij de vrederechter te moeten gaan (art. 34*ter*).

7. Een aanvullende overgangsbepaling schrijft voor dat de pachtprizencommissies binnen een jaar na de inwerkingtreding van de wet de nieuwe coëfficiënten voor gronden en de specifieke coëfficiënten voor gebouwen moeten vaststellen (art. 36).

De volgende tekst wordt voorgesteld :

« A. In artikel 1, § 1, eerste lid, van de wet tot beperking van de pachtprizen, zoals bepaald door de wet van 4 november 1969, artikel III, worden de woorden « in elke provincie, een provinciale pachtprizencommissie » vervangen door « een of meer pachtprizencommissies. »

B. In artikel 1, § 2, worden de woorden « provinciale pachtprizencommissies » vervangen door « pachtprizencommissies. »

quée. Mais dans le cadre du projet de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme, il est possible de prévoir un système plus souple d'adaptation des fermages permettant des évolutions plus régulières de ceux-ci.

Les amendements déposés comportent les points suivants :

1. La fixation des fermages n'est plus forcément délimitée par province. On laisse la possibilité, là où cela s'avère nécessaire, de les fixer par région agricole ou par groupement de régions agricoles (art. 33*bis*).

2. L'adaptation des fermages des terres se fait tous les 3 ans au lieu de tous les 5 ans (art. 33*ter*).

3. Dorénavant, la fixation des fermages des bâtiments se fera également au moyen d'un coefficient fixé tous les trois ans (art. 33*quater*). Il s'agit ici d'un coefficient spécifique pour les bâtiments, mais fixé comme pour les terres.

4. Les baux de longue durée donnent droit à une augmentation du fermage plus importante, à savoir, pour un bail de 18 ans, de 36 p.c. pour les terres et de 18 p.c. pour les bâtiments, à partir de la première année (art. 34). Cette augmentation peut encore être plus élevée pour un bail de 21, 24, 25 ans ou plus. L'augmentation maximale est ainsi de 50 p.c. pour les terres et de 25 p.c. pour les bâtiments. Le bail de carrière donne également droit à cette augmentation maximale.

5. Au cas où des modifications brusques se produiraient dans l'évolution des prix agricoles, le Roi peut, s'il y a lieu, procéder à une adaptation annuelle intermédiaire des fermages. Les indices des prix agricoles seront utilisés à cette fin (art. 34*bis*).

6. Dorénavant, le propriétaire pourra annoncer les adaptations de fermage par lettre recommandée, au lieu de devoir procéder à une requête en conciliation devant le juge de paix (art. 34*ter*).

7. Une mesure transitoire supplémentaire prévoit que dans l'année de l'entrée en vigueur de la loi, les commissions des fermages fixent les nouveaux coefficients pour les terres et les coefficients spécifiques pour les bâtiments (art. 36).

Le texte suivant est proposé :

« A. A l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa premier, de la loi limitant les fermages telle que prévue par la loi du 4 novembre 1969, article III, les mots « dans chaque province, une commission provinciale » sont remplacés par « une ou plusieurs commissions des fermages. »

B. A l'article 1^{er} § 2, les mots « commissions provinciales » sont remplacés par « commissions. »

Deze bepaling heeft uitdrukkelijk tot doel de provinciale commissies te vervangen met het gevolg dat de thans bestaande provinciale opdeling niet noodzakelijk meer in stand moet worden gehouden. De tekst maakt het mogelijk dat een andere indeling kan worden aangewend die de grenzen van de provincie kan overschrijden, hetgeen een grotere homogeniteit van de landbouwstreek bevordert.

Trouwens de tekst voorziet uitdrukkelijk in de mogelijkheid om « een of meer pachtcommissies » op te richten, hetgeen grotere soepelheid toelaat. Daardoor wordt het mogelijk zowel één enkele commissie op te richten voor gans het land als meerdere commissies op te richten per landbouwstreek. Er kunnen ook meerdere commissies worden opgericht in functie van de noodzaak en tevens kan worden gestreefd naar een hergroepering zodat een te groot aantal commissies kan worden vermeden.

Een lid leidt hieruit af dat de Koning dus gemachtigd wordt één enkele commissie op te richten die wordt opgesplitst in meerdere subcommissies.

De voorgestelde wijziging laat inderdaad alle mogelijkheden open : hetzij één enkele nationale commissie, hetzij meerdere commissies per landbouwstreek, hetzij één nationale commissie opgedeeld in subcommissies.

Een ander lid is van mening dat het verkieslijker zou zijn een meer precieze tekst op te stellen en in elk geval te laten uitschijnen dat de bedoeling erin bestaat een einde te maken aan de strikt provinciale begrenzing. Bovendien geeft deze tekst een te grote ingreep aan de Koning in wat tot de bevoegdheid van de wetgever behoort.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat het de bedoeling is de oprichting van een te groot aantal commissies te vermijden en meteen, waar nodig, de artificiële provinciale begrenzing te doorbreken. In elk geval heeft men niet de intentie te streven naar een te grote concentratie.

Een lid dringt erop aan dat een commissie per landbouwstreek zou worden opgericht. Zo men zulks niet doet, bestaat het gevaar dat er binnen een zelfde provincie moeilijkheden zouden ontstaan en dat dit aanleiding zou geven tot verschillende taxeringen.

Hierop repliceert een lid dat het begrip landbouwstreek niet gedefinieerd is. Een omschrijving van dat begrip zou het oprichten van meerdere subcommissies kunnen aanmoedigen.

Andere leden waarschuwen ervoor dat men zich geen begoocheling moet maken; de praktijk heeft immers aangetoond dat het vrij moeilijk is om personen te vinden die van deze commissies wensen deel uit te maken. Daarom is soepelheid ten eerste gewenst.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert er nogmaals aan dat het enkel de bedoeling is geweest tegemoet te komen aan problemen die in de praktijk waren gerezen en vooreerst de anomalie van de provinciale begrenzing te laten verdwijnen gelet op de moeilijkheden die zich voordeden t.a.v. kleine streken die de provinciale begrenzing overschrijden.

Cette disposition vise explicitement à remplacer les commissions provinciales, si bien qu'il ne faut plus nécessairement maintenir la division provinciale qui existe actuellement. Le texte permet d'utiliser une autre répartition, qui peut dépasser les limites de la province, favorisant ainsi une plus grande homogénéité de la région agricole.

D'ailleurs, le texte prévoit explicitement la possibilité d'instituer « une ou plusieurs commissions des fermages », ce qui permet une plus grande souplesse. C'est ainsi qu'il sera possible d'instituer aussi bien une seule commission pour l'ensemble du pays que plusieurs commissions par région agricole. Plusieurs commissions pourront également être créées selon les nécessités et l'on pourra tendre à un regroupement, afin d'éviter un trop grand nombre de commissions.

Un membre en déduit que le Roi est donc habilité à instituer une seule commission, subdivisée en plusieurs sous-commissions.

La modification proposée permet effectivement toutes les possibilités : soit une seule commission nationale, soit plusieurs commissions par région agricole, soit une seule commission nationale subdivisée en sous-commissions.

Un autre commissaire estime qu'il serait préférable de rédiger un texte plus précis et, en tout cas, de faire apparaître que l'objectif est de mettre fin à la délimitation provinciale stricte. En outre, ce texte donne un trop grand pouvoir d'action au Roi dans ce qui relève de la compétence du législateur.

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que l'objectif est d'éviter l'institution d'un nombre trop élevé de commissions, ainsi que de supprimer, là où cela s'avère nécessaire, la délimitation provinciale artificielle. En tout cas, l'intention n'est pas de tendre à une trop grande concentration.

Un membre insiste pour que l'on institue une commission par région agricole. Sinon, on risque de voir surgir des difficultés à l'intérieur d'une même province, ce qui pourrait donner lieu à des taxations différentes.

Un commissaire répond que la notion de région agricole n'a pas été définie. Une définition de cette notion serait de nature à encourager la création de plusieurs sous-commissions.

D'autres membres mettent en garde contre certaines illusions, en effet, l'expérience a montré qu'il est assez difficile de trouver des personnes désireuses de participer à ces commissions. C'est pourquoi il est extrêmement souhaitable de faire preuve de souplesse.

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle une fois de plus que l'intention était uniquement de résoudre des problèmes qui avaient surgi dans la pratique, et en premier lieu de supprimer l'anomalie de la délimitation provinciale, en raison des difficultés qui se sont produites à propos de petites régions qui dépassent les limites des provinces.

Vervolgens deden er zich in bepaalde provincies problemen voor om inzonderheid voldoende vertegenwoordigers van de eigenaars te vinden.

Men moet dus rekening houden met de toepassingsmogelijkheid in de praktijk.

Tenslotte stelt de Werkgroep volgende teksten voor :

« Artikel 33bis (nieuw)

« A. In artikel 1, § 1, eerste lid van de wet tot beperking van de pachtprizen, zoals bepaald door de wet van 4 november 1969, artikel III, worden de woorden « in elke provincie, een provinciale pachtprizencommissie » vervangen door « een of meer pachtprizencommissies ».

B. In artikel 1, § 2, worden de woorden « provinciale pachtprizencommissies » vervangen door « pachtprizencommissies. »

« Artikel 33ter (nieuw)

« A. In artikel 2 van dezelfde wet tot beperking van de pachtprizen, worden in § 2, eerste lid, de woorden « een termijn van vijf jaar » vervangen door « een termijn van drie jaar » en in het tweede lid de woorden « vijf jaar » en « vijfjarige termijn » door « drie jaar » en « driejarige termijn ».

B. In artikel 2 van dezelfde wet tot beperking van de pachtprizen wordt § 3 vervangen door de volgende bepaling :

« § 3. De commissies stellen de maximum-coëfficiënten, bedoeld in § 1, vast voor elke termijn van drie jaar op basis van de verhouding tussen, enerzijds, de gemiddelde rendabiliteit van de bedrijven in elk van de landbouwstroken tijdens de driejaarlijkse periode die voorafgaat aan het laatste jaar van elke termijn en, anderzijds, de gemiddelde rendabiliteit van deze bedrijven tijdens dezelfde periode van de vorige termijn. Deze rendabiliteit wordt bepaald met inachtneming van artikel 17, van afdeling 3, van boek III, titel VII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek. »

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris merkt op dat de pachtprijs voortaan om de drie jaar zal worden aangepast in plaats van om de vijf jaar.

In elk geval wordt het principe van de gemiddelde rendabiliteit behouden omdat dit als verdedigbaar wordt beschouwd.

Men neemt dus de rendabiliteit als grondslag met inbegrip van de landbouwprijzen in de periode van drie jaar.

Een lid herinnert eraan dat een landbouwstreek zich kan uitstrekken over meer dan een provincie, waar de rendabiliteit dezelfde is. Iedere commissie spreekt zich inderdaad uit over de streek waarvoor zij is aangeduid.

Ensuite, dans certaines provinces il y a eu des problèmes notamment pour trouver suffisamment de représentants des propriétaires.

Il faut donc tenir compte des possibilités d'application dans la pratique.

Finalement, le Groupe de travail propose les textes suivants :

« Article 33bis (nouveau)

« A. A l'article 1^{er}, § 1, alinéa premier de la loi limitant les fermages telle que prévue par la loi du 4 novembre 1969, article III, les mots « dans chaque province, une commission provinciale » sont remplacés par « une ou plusieurs commissions des fermages ».

B. A l'article 1^{er}, § 2, les mots « commissions provinciales » sont remplacés par « Commissions ».

« Article 33ter (nouveau)

« A. A l'article 2 de la même loi limitant les fermages, au § 2, alinéa premier les mots « une période de cinq ans » sont remplacés par « une période de trois ans » et à l'alinéa 2 les mots « cinq ans » et « période quinquennale » par « trois ans » et « période triennale ».

B. A l'article 2 de la même loi limitant les fermages le § 3 est remplacé par la disposition suivante :

« § 3. Les commissions fixent les coefficients maxima visés au § 1^{er} pour chaque période de trois ans sur base du rapport existant entre, d'une part, la rentabilité moyenne des exploitations dans chacune des régions agricoles au cours du triennat qui précède la dernière année de chaque période et, d'autre part, la rentabilité moyenne de ces exploitations au cours du même triennat de la période précédente. Cette rentabilité est appréciée conformément à l'article 17 de la section 3 du livre III, titre VII, chapitre II, du Code civil. »

Le représentant du Secrétaire d'Etat fait observer que le fermage sera dorénavant adapté tous les trois ans au lieu de tous les cinq ans.

En tout cas, le principe de la rentabilité moyenne est maintenu, étant donné qu'il est considéré comme défendable.

On prend donc comme base la rentabilité, y compris les prix agricoles au cours de la période de trois ans.

Un membre rappelle qu'une région agricole peut correspondre à un territoire s'étendant sur plus d'une province, territoire dans lequel la rentabilité est partout la même. Chaque commission se prononce en effet au sujet de la région pour laquelle elle est désignée.

In de veronderstelling dat er slechts één enkele commissie zou worden opgericht, zal deze de berekening aan de hand van de rendabiliteit per landbouwstreek moeten vaststellen.

Trouwens, in de huidige stand van de wetgeving, wordt eveneens met drie jaar rekening gehouden; inderdaad, binnen de periode van vijf jaar, werden drie jaar uitgenomen om als grondslag te dienen.

Op vraag van een lid of artikel 17 van de wet niet van toepassing is, antwoordt de vertegenwoordiger van de Staatssecretaris dat deze bepaling niet kan gelden zolang er een wet bestaat tot beperking van de pacht prijzen, meer bepaald artikel 5.

De Werkgroep stelt volgende teksten voor :

« Artikel 33ter (nieuw)

« A. In artikel 2 van dezelfde wet tot beperking van de pacht prijzen, worden in § 2, eerste lid, de woorden « een termijn van vijf jaar » vervangen door « een termijn van drie jaar » en, in het tweede lid, de woorden « vijf jaar » en « vijfjarige termijn » door « drie jaar » en « driejarige termijn ».

B. In artikel 2 van dezelfde wet tot beperking van de pacht prijzen wordt § 3 vervangen door de volgende bepaling :

« § 3. De commissies stellen de maximum-coëfficiënten, bedoeld in § 1, vast voor elke termijn van drie jaar op basis van de verhouding tussen, enerzijds, de gemiddelde rendabiliteit van de bedrijven in elk van de landbouwstrecken tijdens de driejaarlijkse periode die voorafgaat aan het laatste jaar van elke termijn en, anderzijds, de gemiddelde rendabiliteit van deze bedrijven tijdens dezelfde periode van de vorige termijn. Deze rendabiliteit wordt bepaald met inachtneming van artikel 17, van afdeling 3, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek. »

« Artikel 33quater (nieuw)

« Artikel 3, eerste lid, van dezelfde wet tot beperking van de pacht prijzen wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Voor de in pacht gegeven gebouwen stemt de maximum-pachtprijs overeen met hun kadastraal inkomen waarop een coëfficiënt wordt toegepast volgens de procedure en op dezelfde wijze als in artikel 2. »

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat deze tekst voorziet in een nieuw element en artikel 3, eerste lid, vervangt.

Hij betreft de procedure met betrekking tot de gebouwen. Thans neemt men voor de gebouwen het kadastraal inkomen, waarbij 2/3 van het kadastraal inkomen wordt toegevoegd en er is geen aanpassing zolang er geen aanpassing is van het kadastraal inkomen.

Dans l'hypothèse où une seule commission serait créée, celle-ci devra procéder au calcul en question sur la base de la rentabilité par région agricole.

D'ailleurs, dans l'état actuel de la législation, on tient également compte de trois années; en effet, à l'intérieur de la période de cinq ans, une période de trois ans a été choisie pour servir de base.

A la question d'un membre demandant si l'article 17 de la loi n'est pas applicable, le représentant du Secrétaire d'Etat répond qu'il ne peut pas l'être tant que restera en vigueur une loi limitant les fermages et plus particulièrement l'article 5 de celle-ci.

Le Groupe de travail propose les textes suivants :

« Article 33ter (nouveau)

« A. A l'article 2 de la même loi limitant les fermages, au § 2, alinéa premier, les mots « une période de cinq ans » sont remplacés par « une période de trois ans » et, à l'alinéa 2, les mots « cinq ans » et « période quinquennale » par « trois ans » et « période triennale ».

B. A l'article 2 de la même loi limitant les fermages, le § 3 est remplacé par la disposition suivante :

« § 3. Les commissions fixent les coefficients maxima visés au § 1^{er} pour chaque période de trois ans sur base du rapport existant entre, d'une part, la rentabilité moyenne des exploitations dans chacune des régions agricoles au cours du triennat qui précède la dernière année de chaque période et, d'autre part, la rentabilité moyenne de ces exploitations au cours du même triennat de la période précédente. Cette rentabilité est appréciée conformément à l'article 17 de la section 3 du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil. »

« Article 33quater (nouveau)

« L'article 3, alinéa 1^{er}, de la même loi limitant les fermages est remplacé par la disposition suivante :

« Pour les bâtiments donnés en location, le fermage maximum correspond à leur revenu cadastral affecté d'un coefficient selon la procédure et de la même façon qu'à l'article 2. »

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que ce texte prévoit un nouvel élément et remplace le premier alinéa de l'article 3.

Il concerne la procédure relative aux bâtiments. A l'heure actuelle, pour les bâtiments, on prend pour base le revenu cadastral, auquel on ajoute un montant égal aux 2/3 de celui-ci et il n'y a pas d'adaptation tant qu'il n'y a pas de péréquation du revenu cadastral.

Voortaan wordt voor de gebouwen dezelfde redenering genomen als voor de gronden; nl. de toepassing van een specifieke coëfficiënt, hetgeen dus betekent dat de vastgestelde coëfficiënten tot gevolg zullen hebben dat er per periode een aanpassing voor de gebouwen zal gebeuren.

Met betrekking tot het verband tussen de gebouwen en de rendabiliteit wordt opgemerkt dat deze vooral een rol speelt voor de stallingen waarin vee is ondergebracht.

Veel gebouwen zijn trouwens in zeer slechte staat. De voorgestelde oplossing voldoet niet aan deze noden, doch zal het geven van drempelgeld aanmoedigen. Nu reeds wordt in geval van onderpacht meer betaald dan wat de hoofdpachter aan huur verschuldigd is.

Het is duidelijk dat de pacht prijs die op de gebouwen betrekking heeft, inderdaad een probleem doet rijzen. Toch moet men rekening houden met het feit dat vele gebouwen een groot gebrek aan comfort vertonen.

Het gebeurt trouwens vaak dat de gebouwen afzonderlijk worden verhuurd. Indien men de rendabiliteit wil verhogen, is het nodig aan de gebouwen verbeteringen aan te brengen.

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat deze bepaling moet worden gezien in het geheel van de regeling.

Wanneer een lid opmerkt dat de pacht prijs van de gebouwen krachtens de voorgestelde tekst eveneens zal evolueren naar gelang van de landbouwstreek, antwoordt de vertegenwoordiger van de Staatssecretaris dat zulks zich kan voordoen doch dat dit niet noodzakelijk hoeft te geschieden. Men kan immers, zoals voor de gronden, verschillende coëfficiënten bekomen voor de gebouwen vermits ook deze een invloed hebben op de rendabiliteit.

Een lid dringt aan op meer duidelijkheid ter zake. Uit de bespreking tot nu toe kon worden afgeleid dat er per landbouwstreek één enkele coëfficiënt zou zijn die zou gelden voor de gronden en de gebouwen. Thans blijkt dat de coëfficiënt verschillend kan zijn binnen elke landbouwstreek voor de gebouwen en de gronden. Is dat de juiste interpretatie?

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris bevestigt deze interpretatie dat er slechts één enkele coëfficiënt, wordt vastgesteld per landbouwstreek voor gronden en één voor gebouwen.

De Werkgroep stelt volgende teksten voor :

« Artikel 33quater (nieuw)

« Artikel 3, eerste lid, van dezelfde wet tot beperking van de pacht prijzen wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Voor de in pacht gegeven gebouwen stemt de maximum pacht prijs overeen met hun kadastraal inkomen waarop een coëfficiënt wordt toegepast volgens de procedure en op dezelfde wijze als in artikel 2. »

Dorénavant, on se basera, pour les bâtiments, sur le même raisonnement que pour les terrains; on appliquera en effet un coefficient spécifique, ce qui signifie que l'application des coefficients déterminés permettra de procéder à une adaptation périodique pour les bâtiments.

En ce qui concerne le lien entre les bâtiments et la rentabilité, on fait observer qu'elle joue surtout un rôle en ce qui concerne les bâtiments dans lesquels est logé du bétail.

Bien des bâtiments sont d'ailleurs en très mauvais état. La solution proposée ne répond pas à ces besoins, mais encouragera le versement d'un pas de porte. En cas de sous-location, la somme à payer est déjà supérieure aujourd'hui, au loyer dû par le preneur principal.

Il est évident que le fermage relatif aux bâtiments pose un problème. Il faut toutefois tenir compte du fait que bien des bâtiments présentent de grandes lacunes en matière de confort.

Il arrive d'ailleurs souvent que les bâtiments soient loués séparément. Si l'on veut augmenter la rentabilité, il faut apporter des améliorations aux bâtiments.

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle qu'il faut interpréter cette disposition à la lumière de l'ensemble du système.

Un membre fait observer qu'en vertu du texte proposé le fermage des bâtiments évoluera lui aussi différemment d'une région agricole à l'autre. Le représentant du Secrétaire d'Etat lui répond que cela se pourra, mais que tel ne sera pas nécessairement le cas. En effet, comme pour les terrains, on peut obtenir différents coefficients pour les bâtiments, puisque ceux-ci ont également une influence sur la rentabilité.

Un membre insiste pour qu'on précise les choses en la matière. On a pu déduire, jusqu'à présent, de la discussion, qu'il y aurait, par région agricole, un seul coefficient applicable tant aux terrains qu'aux bâtiments. Il apparaît maintenant que le coefficient pourrait varier, à l'intérieur de chaque région agricole, pour les bâtiments et les terrains. Cette interprétation est-elle exacte?

Le représentant du Secrétaire d'Etat confirme cette interprétation. On ne fixe qu'un seul coefficient par région agricole pour les terrains et un coefficient pour les bâtiments.

Le Groupe de travail propose les textes suivants :

« Article 33quater (nouveau)

« L'article 3, alinéa 1^{er}, de la même loi limitant les fermages est remplacé par la disposition suivante :

« Pour les bâtiments donnés en location, le fermage maximum correspond à leur revenu cadastral affecté d'un coefficient selon la procédure et de la même façon qu'à l'article 2. »

« Artikel 34

« Artikel 4 van dezelfde wet tot beperking van de pacht-prijzen wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 1. Voor pachtovereenkomsten, opgesteld bij authentieke akte, die voorzien in een eerste gebruiksperiode van achttien jaar, mag de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 2, verhoogd worden met 36 pct. en de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 3 met 18 pct.

De pachtprijs kan verhoogd worden met 42 pct. voor gronden en 21 pct. voor gebouwen wanneer de eerste gebruiksperiode 21 jaar bedraagt, en met 48 pct. voor gronden en 24 pct. voor gebouwen wanneer de eerste gebruiksperiode 24 jaar bedraagt.

Wanneer de eerste gebruiksperiode 25 jaar of meer bedraagt, kan de pachtprijs verhoogd worden met 50 pct. voor gronden en 25 pct. voor gebouwen.

Na de eerste gebruiksperiode wordt de pachtprijs teruggebracht tot de normale pachtprijs vastgesteld overeenkomstig de artikelen 2 en 3.

§ 2. Voor zover de pachtovereenkomst slaat op een loopbaanpacht, zoals bepaald in artikel 8, § 3, van artikel 1 van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen, mag de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 2, verhoogd worden met 50 pct. en de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 3, verhoogd worden met 25 pct. »

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat dit artikel de tekst van artikel 34 van het ontwerp herformuleert in die zin dat er in § 2 sprake is van de loopbaanpacht en in § 1 van de pacht van lange duur gepaard gaande met de graduële verhoging van de pachtprizen.

Door die § 1 (nieuw) wordt de pacht van lange duur opnieuw in de wet opgenomen.

De wettelijke pachtprijs in vorige artikelen vastgesteld zal dus kunnen worden verhoogd, nl. 1 pct. per pachtjaar voor de gebouwen, 2 pct per pachtjaar voor de gronden.

Bovendien bestaat de mogelijkheid over een tussenoplossing te beschikken.

Dus is er een verhoging van respectievelijk 50 pct. en 25 pct. voor de pachten van 27 jaar en de loopbaanpacht.

De Werkgroep stelt volgende teksten voor :

« Artikel 34

« Artikel 4 van dezelfde wet tot beperking van de pacht-prijzen wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 1. Voor pachtovereenkomsten, opgesteld bij authentieke akte, die voorzien in een eerste gebruiksperiode van achttien jaar, mag de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 2, verhoogd worden met 36 pct. en de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 3 met 18 pct.

« Article 34

« L'article 4 de la même loi limitant les fermages est remplacé par la disposition suivante :

« § 1^{er}. Si le contrat de bail, intervenu par acte authentique, fixe une première période d'occupation de dix-huit ans, le fermage établi conformément à l'article 2 peut être augmenté de 36 p.c. et le fermage établi conformément à l'article 3 peut être augmenté de 18 p.c.

Le fermage peut être augmenté de 42 p.c. pour les terres et de 21 p.c. pour les bâtiments lorsque la première période d'occupation comporte 21 ans et de 48 p.c. pour les terres et 24 p.c. pour les bâtiments lorsque la première occupation comporte 24 ans.

Quand la première période d'occupation comporte 25 ans ou plus, le fermage peut être augmenté de 50 p.c. pour les terres et de 25 p.c. pour les bâtiments.

Après la première période d'occupation, le fermage est ramené au niveau du fermage normal fixé sur base des articles 2 et 3.

§ 2. Si le contrat de bail concerne un bail de carrière tel que prévu à l'article 8, § 3, de l'article 1^{er} de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, le fermage établi conformément à l'article 2 peut être augmenté de 50 p.c. et le fermage établi conformément à l'article 3 peut être augmenté de 25 p.c. »

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que cet article reformule le texte de l'article 34 du projet en ce sens que le § 2 traite du bail de carrière et le § 1^{er} du bail de longue durée en prévoyant une augmentation graduelle des fermages.

Par ce § 1^{er} (nouveau), le bail de longue durée est ainsi réintroduit dans le dispositif légal.

Le fermage légal fixé dans les articles précédents pourra donc être majoré, et ce d'un p.c. par année de bail pour les bâtiments et de 2 p.c. pour les terres.

En outre, une solution intermédiaire est également possible.

Par conséquent, il y a une augmentation respective de 50 et de 25 p.c. pour les baux de 27 ans et le bail de carrière.

Le Groupe de travail propose les textes suivants :

« Article 34

« L'article 4 de la même loi limitant les fermages est remplacé par la disposition suivante :

« § 1^{er}. Si le contrat de bail, intervenu par acte authentique, fixe une première période d'occupation de dix-huit ans, le fermage établi conformément à l'article 2 peut être augmenté de 36 p.c. et le fermage établi conformément à l'article 3 peut être augmenté de 18 p.c.

De pachtprijs kan verhoogd worden met 42 pct. voor gronden en 21 pct. voor gebouwen wanneer de eerste gebruiksperiode 21 jaar bedraagt en met 48 pct. voor gronden en 24 pct. voor gebouwen wanneer de eerste gebruiksperiode 24 jaar bedraagt.

Wanneer de eerste gebruiksperiode 25 jaar of meer bedraagt, kan de pachtprijs verhoogd worden met 50 pct. voor gronden en 25 pct. voor gebouwen.

Na de eerste gebruiksperiode wordt de pachtprijs teruggebracht tot de normale pachtprijs vastgesteld overeenkomstig de artikelen 2 en 3.

§ 2. Voor zover de pachtovereenkomst slaat op een loopbaanpacht zoals bepaald in artikel 8, § 3, van artikel 1 van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen, mag de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 2, met 50 pct. verhoogd worden en de pachtprijs vastgesteld overeenkomstig artikel 3, verhoogd worden met 25 pct. »

« Artikel 34bis

« In dezelfde wet tot beperking van de pachtprizen wordt een nieuw artikel 4bis ingevoegd, luidende :

« De Koning kan de pachtprizen vastgesteld overeenkomstig de artikelen 2, 3 en 4, jaarlijks aanpassen aan de evolutie der landbouwprijzen wanneer de evolutie der landbouwprijzen dit verantwoordt.

De Koning bepaalt te dien einde, op advies van de Nationale Landbouwrap, een of meer indexen der landbouwprijzen, evenals de drempel vanaf welke een aanpassing mogelijk is. »

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris herinnert eraan dat er een mogelijkheid wordt gegeven aan de Koning jaarlijks de pachtprijs aan te passen als er een plotse en belangrijke evolutie wordt vastgesteld. Deze tekst is een veiligheidsmaatregel, die in de twee richtingen uitwerking kan hebben.

Een lid stelt vast dat deze tekst nogmaals een wetgevende bevoegdheid aan de Koning overlaat.

Een ander lid wenst te weten waarom in de tekst sprake is van « een of meer indexen ». Het lid is van mening dat er geen onderscheid moet worden gemaakt tussen de gebouwen en de gronden.

Hierop wordt geantwoord dat enerzijds het kadastraal inkomen verschillend is, en anderzijds dat daardoor de mogelijkheid wordt opengelaten om met specifieke toestanden rekening te houden.

De Werkgroep stelt volgende teksten voor :

« Artikel 34bis (nieuw)

In dezelfde wet tot beperking van de pachtprizen wordt een nieuw artikel 4bis ingevoegd, luidende :

Le fermage peut être augmenté de 42 p.c. pour les terres et de 21 p.c. pour les bâtiments lorsque la première période d'occupation comporte 21 ans et de 48 p.c. pour les terres et de 24 p.c. pour les bâtiments lorsque la première occupation comporte 24 ans.

Quand la première période d'occupation comporte 25 ans ou plus, le fermage peut être augmenté de 50 p.c. pour les terres et de 25 p.c. pour les bâtiments.

Après la première période d'occupation le fermage est ramené au niveau du fermage normal fixé sur base des articles 2 et 3.

§ 2. Si le contrat de bail concerne un bail de carrière tel que prévu à l'article 8, § 3, de l'article 1 de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, le fermage établi conformément à l'article 2 peut être augmenté de 50 p.c. et le fermage établi conformément à l'article 3 peut être augmenté de 25 p.c. »

« Article 34bis

« Un nouvel article 4bis est inséré à la même loi limitant les fermages.

« Le Roi peut adapter annuellement à l'évolution des prix agricoles les fermages établis conformément aux articles 2, 3 et 4, lorsque l'évolution des prix agricoles le requiert.

Le Roi fixe à cette fin, après avis du Conseil national de l'Agriculture, un ou plusieurs indices des prix agricoles, ainsi que le seuil à partir duquel une adaptation est possible. »

Le représentant du Secrétaire d'Etat rappelle que l'on donne au Roi la possibilité d'adapter chaque année le fermage si une évolution soudaine et importante est constatée. Ce texte constitue une mesure de sécurité, qui peut produire ses effets dans les deux sens.

Un membre constate que ce texte abandonne une nouvelle fois au Roi une compétence du législateur.

Un autre membre désire savoir pourquoi le texte parle d'« un ou plusieurs indices ». Il estime qu'il ne faut faire aucune distinction entre les bâtiments et les terres.

Il lui est répondu que d'une part, le revenu cadastral est différent et que d'autre part, cela laisse la possibilité de tenir compte de situations spécifiques.

Le Groupe de travail propose les textes suivants :

« Article 34bis (nouveau)

Un nouvel article 4bis est inséré à la même loi limitant les fermages.

« De Koning kan de pacht prijzen vastgesteld overeenkomstig de artikelen 2, 3 en 4, jaarlijks aanpassen aan de evolutie der landbouwprijzen wanneer de evolutie der landbouwprijzen dit verantwoordt.

De Koning stelt te dien einde, op advies van de Nationale Landbouwwraad, een of meer indexen der landbouwprijzen vast, evenals de drempel vanaf welke een aanpassing mogelijk is. »

« Artikel 34ter (nieuw)

In artikel 5 van dezelfde wet tot beperking van de pacht prijzen, worden in het derde lid de woorden « verzoek tot verzoening » vervangen door « de kennisgeving bij aangezekende brief van de aanpassing van de pacht prijs. »

De vertegenwoordiger van de Staatssecretaris merkt op dat een soepelheid wordt ingevoerd door slechts een aangezekend schrijven op te leggen.

Het principe wordt behouden dat de eigenaar de verhoging niet hoeft te vragen en als hij ze vraagt, volstaat een aangezekend schrijven.

De Werkgroep stelt de volgende tekst voor :

« Artikel 34ter

« In artikel 5 van dezelfde wet tot beperking van de pacht prijzen, worden in het derde lid de woorden « verzoek tot verzoening » vervangen door « de kennisgeving bij aangezekende brief van de aanpassing van de pacht prijs. »

Artikel 35 (artikel 628, 15°, Gerechtelijk Wetboek)

Dit artikel heeft geen aanleiding gegeven tot bespreking.

De Werkgroep stelt de volgende tekst voor :

« Artikel 628, 15°, van het Gerechtelijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 15° de rechter van de plaats van de bedrijfszetel van de huurder als de bedrijfszetel zich in België bevindt, de rechter van de plaats waar het gepachte goed gelegen is als de bedrijfszetel zich in het buitenland bevindt, wanneer het gaat om betwistingen inzake pacht. »

Artikel 35bis

De Minister van Financiën dient het volgend amendement in :

« In hoofdstuk II, afdeling II, onderafdeling II, van het Wetboek van de Inkomstenbelasting wordt tussen de artikelen 8 en 9 een artikel 8bis ingevoegd, luidende :

« Artikel 8bis. — In afwijking van artikel 7, § 1, 2°, b, is vrijgesteld het netto inkomen van de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een loopbaanpacht, zoals bepaald in artikel 8, § 2, van artikel 1 van de wet van 4 no-

« Le Roi peut adapter annuellement à l'évolution des prix agricoles les fermages établis conformément aux articles 2, 3 et 4, lorsque l'évolution des prix agricoles le requiert.

Le Roi fixe à cette fin, après avis du Conseil national de l'Agriculture, un ou plusieurs indices des prix agricoles, ainsi que le seuil à partir duquel une adaptation est possible. »

« Article 34ter (nouveau)

« A l'article 5 de la même loi limitant les fermages, à l'alinéa 3, les mots « la requête en conciliation » sont remplacés par « la notification par lettre recommandée de l'adaptation du fermage. »

Le représentant du Secrétaire d'Etat fait remarquer qu'on instaure une certaine souplesse en imposant uniquement une lettre recommandée.

On maintient comme principe que le propriétaire n'est pas tenu de demander l'augmentation et que, s'il le fait, une lettre recommandée suffit.

Le Groupe de travail propose le texte suivant :

« Article 34ter

« A l'article 5 de la même loi limitant les fermages, à l'alinéa 3, les mots « la requête en conciliation » sont remplacés par « la notification par lettre recommandée de l'adaptation du fermage. »

Article 35 (article 628, 15°, du Code judiciaire)

Cet article n'a donné lieu à aucune discussion.

Le Groupe de travail propose le texte suivant :

« L'article 628, 15°, du Code judiciaire est remplacé par la disposition suivante :

« 15° le juge du siège de l'exploitation du preneur si le siège de l'exploitation se trouve en Belgique, le juge de la situation du bien loué si le siège de l'exploitation se trouve à l'étranger, lorsqu'il s'agit de contestations en matière de bail à ferme. »

Article 35bis

Le Ministre des Finances dépose l'amendement suivant :

« Au chapitre II, section II, sous-section II, du Code des impôts sur les revenus, un article 8bis, rédigé comme suit, est inséré entre les articles 8 et 9 :

« Article 8bis. — Par dérogation à l'article 7, § 1^{er}, 2°, b, est immunisé, le revenu net des biens immeubles qui ont fait l'objet d'un bail de carrière tel que défini à l'article 8, § 2, de l'article I de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législa-

vember 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen. »

Het voorziet in de bevrijdende voorheffing voor gebouwde of niet-gebouwde onroerende goederen in het kader van een loopbaanpacht.

De Werkgroep stelt de volgende tekst voor :

« Artikel 35bis (nieuw)

« Er wordt een nieuw artikel 35bis ingevoegd, luidende :

« In hoofdstuk II, afdeling II, onderafdeling II, van het Wetboek van de Inkomstenbelasting wordt tussen de artikelen 8 en 9 een artikel 8bis ingevoegd, luidende :

« Artikel 8bis. — In afwijking van artikel 7, § 1, 2°, b, is vrijgesteld het netto inkomen van de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een loopbaanpacht, zoals bepaald in artikel 8, § 3, van artikel I van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen. »

Artikel 36

Dit artikel bevat enkele overgangsregelingen met betrekking tot de toepassing van de nieuwe wet.

« Voorgesteld wordt een 4° toe te voegen luidende als volgt :

« 4°. Binnen een jaar na de inwerkingtreding van deze wet stellen de pachtprizencommissies de nodige coëfficiënten vast, zoals bepaald in de artikelen 2 en 3 van artikel III van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen. »

De voorgestelde tekst maakt het mogelijk het systeem van de pachtprijsbeperking te versoepelen. Een meer regelmatige aanpassing van de pachtprizen wordt nl. mogelijk.

De Werkgroep stelt volgende tekst voor :

« Artikel 36

« De in deze wet vervatte regels zijn van toepassing op alle pachten die bij haar inwerkingtreding lopen of verlengd zijn, onder voorbehoud van hetgeen volgt :

« 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 ogenblik van de kennisgeving ervan;

2° de lopende pachtovereenkomsten kunnen in onderlinge overeenstemming omgezet worden in loopbaanpachten overeenkomstig artikel 14 van artikel I van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen;

tion sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux. »

Cet amendement prévoit le précompte libératoire pour les biens immeubles bâtis ou non bâtis dans le cadre d'un bail de carrière.

Le Groupe de travail propose le texte suivant :

« Article 35bis (nouveau)

« Un nouvel article 35bis est inséré comme suit :

« Au chapitre II, section II, sous-section II, du Code des impôts sur les revenus, un article 8bis, rédigé comme suit, est inséré entre les articles 8 et 9 :

« Article 8bis. — Par dérogation à l'article 7, § 1^{er}, 2°, b, est immunisé, le revenu net des biens immeubles qui ont fait l'objet d'un bail de carrière tel que défini à l'article 8, § 3, de l'article I de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux. »

Article 36

Cet article comporte plusieurs dispositions transitoires relatives à l'application de la nouvelle loi.

« Il est proposé d'ajouter un 4° libellé comme suit :

« 4°. Dans l'année de l'entrée en vigueur de la présente loi, les commissions des fermages fixent les coefficients nécessaires tels que prévus aux articles 2 et 3 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux. »

Le texte proposé permet d'assouplir le système de la limitation des fermages dans le sens d'une adaptation plus régulière des fermages.

Le Groupe de travail propose le texte suivant :

« Article 36

« Les règles nouvelles contenues dans la présente loi sont applicables à tous les baux en cours ou en période de prolongation au moment de son entrée en vigueur sous réserve de ce qui suit :

« 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° les baux en cours peuvent de commun accord être transformés en baux de carrière conformément à l'article 14 de l'article I de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux;

3° voor de lopende pachtovereenkomsten die in een pacht-prijsverhoging voorzien overeenkomstig het vroegere artikel 4 van artikel III van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen, blijft deze prijsverhoging verworven;

4° binnen een jaar na de inwerkingtreding van deze wet stellen de pachtpreisencommissies de nodige coëfficiënten vast, zoals bepaald in de artikelen 2 en 3 van artikel III van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.»

**

Dit verslag is door de Werkgroep eenparig goedgekeurd.

De Rapporteur,
A. VAN NEVEL.

De Voorzitter,
J. SONDAG.

3° l'augmentation du fermage autorisé par l'ancien article 4 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, reste acquise pour les baux en cours qui l'avaient prévue;

4° dans l'année de l'entrée en vigueur de la présente loi, les commissions des fermages fixent les coefficients nécessaires tels que prévus aux articles 2 et 3 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux. »

**

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité par le Groupe de travail.

Le Rapporteur,
A. VAN NEVEL.

Le Président,
J. SONDAG.

BIJLAGEN

I. Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen

NOTA BEVATTENDE DE BELANGRIJKSTE PUNTEN
WAAROVER DE FEDERATIE VAN NOTARISSSEN
HAAR JURIDISCH STANDPUNT HEEFT GEGEVEN

OPMERKINGEN VAN « LOUTER TECHNISCHE AARD
OVER ANDERE PUNTEN
ZULLEN LATER GEFORMULEERD WORDEN

Artikel 3 van de wet en het ontwerp

Volgens de in wat volgt als « P.W.C. » afgekorte pachtwetcommissie zouden alle pachtovereenkomsten schriftelijk moeten worden vastgesteld met vaste dagtekening. De wetgever schijnt dezelfde mening te zijn toegedaan, aangezien hij het beginsel vastlegt in artikel 3 van zijn ontwerp : « De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld. »

Spijtig genoeg wordt dat beginsel verminkt in de tekst van artikel 3.

De P.W.C. is van oordeel dat de economische en juridische gevolgen van een pachtovereenkomst enorm zijn, en dat het bestaan van dergelijke overeenkomst niet op onzekere elementen mag berusten.

In de huidige stand van de wetgeving kan de pacht ceuwig duren door het spel van de bevoorrechte overdrachten (art. 34 en 37), zonder dat de verpachter zich daartegen kan verzetten, tenzij door zelf te gaan exploiteren.

De pacht verleent aan de huurder een bijna zakelijk recht; krachtens de huidige interpretatie van artikel 55 van de wet heeft de huurder immers een echt volgrecht.

Dat recht komt ook tot uiting in de artikelen 13 (terugkeer op het pachtgoed indien het niet geëxploiteerd wordt door degene die in de opzegging aangewezen is) en 51 (indeplaatsstelling van de koper in geval van verkoop met miskenning van het recht van voorkoop).

Het bewijs van het begin van de pacht is even belangrijk als dat van het bestaan van de pacht.

Meer bepaald wat betreft :

- de opzegging : vaststelling van de periode van negen jaar;
- het recht van voorkoop en de overdracht van dit recht : wanneer gaat voor de overnemer de periode van negen jaar in;
- de bevoorrechte overdracht : wanneer gaat de nieuwe periode van negen jaar in ?

De wetgever wil de kwijting van de pacht prijs gelijkstellen met een schriftelijk bewijs van de pacht. Kwijting = pacht.

Hoewel aanvaard wordt dat de kwijting het bewijs kan leveren van het bestaan van een pachtovereenkomst, blijft het probleem van het begin van de pacht bestaan.

Hetzelfde geldt voor een aantal zeer belangrijke elementen van de pachtovereenkomst : het bedrag van de pacht prijs, de datum van opeisbaarheid...

De financiële belangen die met dit probleem verbonden zijn, kunnen zeer groot zijn; zij mogen niet lichtzinnig worden aangepakt en in het ongewisse gelaten. Daarom is een schriftelijk bewijs noodzakelijk en moet dat bewijs bovendien een vaste dagtekening dragen, om op duidelijke wijze al deze rechten vast te leggen, die niet alleen erg belangrijk zijn voor de partijen zelf, maar ook voor derden die met de partijen te maken hebben, en voor alle ministeriële ambtenaren die later juridische structuren zullen moeten uitwerken, die op de pachtovereenkomst steunen.

ANNEXES

I. Fédération royale des notaires de Belgique

NOTE REPRENANT LES POINTS PRINCIPAUX
SUR LESQUELS LA FEDERATION DES NOTAIRES
A DONNE SON POINT DE VUE JURIDIQUE

DES OBSERVATIONS « D'ORDRE PUREMENT TECHNIQUE »
SERONT FORMULEES ULTERIEUREMENT
SUR D'AUTRES POINTS

Article 3 de la loi et du projet

L'avis de la commission du bail à ferme ci-après qualifiée « C.B.F. », est que tous les baux à ferme devraient être constatés par un écrit ayant date certaine. Le législateur semble du même avis puisqu'il en pose le principe dans son projet, à l'article 3: « Le bail doit être constaté par écrit. »

Malheureusement, ce principe est dénaturé dans le reste de l'article 3.

La C.B.F. considère que les conséquences juridiques et économiques liées à un bail à ferme sont énormes et que l'existence de cette convention ne peut reposer sur des éléments incertains.

Le bail à ferme dans l'état actuel de la législation peut être perpétuel par le jeu des cession privilégiées (art. 34 et 37), et cela sans possibilité réelle pour le bailleur de s'y opposer, si ce n'est pour exploitation personnelle.

Le bail à ferme confère au locataire un droit quasi réel; en effet, le locataire bénéficie, en vertu de l'interprétation actuelle de l'article 55 de la loi, d'un véritable droit de suite.

Ce droit se manifeste également dans les articles 13 (réintégration dans les lieux si ceux-ci ne sont pas exploités par la personne indiquée dans le congé) et 51 (subrogation à l'acquéreur en cas de vente faite en méconnaissance du droit de préemption).

La preuve du début du bail revêt une importance aussi grande que celle de l'existence même du bail.

Voyez en matière :

- de congé : détermination de la période de neuf ans;
- de droit de préemption et de cession de ce droit : quand le cessionnaire va-t-il commencer la nouvelle période de neuf ans;
- de cession privilégiée : quand va commencer aussi la nouvelle période de neuf ans ?

Le législateur veut assimiler la quittance de fermage à une preuve écrite du bail. Quitance = bail.

S'il est admis que la quittance peut faire preuve de l'existence d'un bail, le problème de la date du début du bail n'est cependant pas résolu.

Il en est de même pour d'autres éléments très importants du bail : montant du fermage, date de son exigibilité...

Les intérêts financiers liés à ce problème peuvent être très grands; ils ne peuvent être traités à la légère et laissés dans l'imprécision. C'est pourquoi l'existence même de l'écrit s'impose et de plus cet écrit doit avoir une date certaine afin qu'il puisse déterminer de façon non équivoque tous ces droits si importants non seulement pour les parties elles-mêmes mais également pour les tiers qui traiteront avec elles et pour tous les officiers ministériels qui devront élaborer, par la suite, divers édifices juridiques basés sur la convention de bail.

De P.W.C. was in besloten kring van oordeel dat artikel 3 de verplichting van een schriftelijk bewijs formeel moet stellen. Daartoe heeft ze een tekst opgesteld die een plaats zou moeten krijgen tussen de overgangsbepalingen. Maar om het effect van die tekst te vergroten, besloot het besloten comité de tekst in artikel 3 in te voegen.

« De pacht moet worden vastgesteld door een geschrift met vaste dagtekening.

Gedurende de twee jaar waarin de wet wordt toegepast, moet degene die een landeigendom exploiteert het bestaan van een pacht-overeenkomst en de pachtvoorwaarden laten vaststellen, hetzij door middel van een schriftelijke overeenkomst met vaste dagtekening, hetzij door een beroep te doen op de vrederechter, met aanwending van alle rechtsmiddelen.

Indien hij dit niet doet, zal de exploitant geacht worden een pacht-overeenkomst te zijn aangegaan, meer dan 18 jaar vóór de inwerking-treding van de wet, tenzij de eigenaar het bestaan van de pacht ontkent. »

Indien deze tekst niet kan worden goedgekeurd, wil de P.W.C. ook genoegen nemen met de volgende tekst :

« *Artikel 3.* — 1° De pacht moet worden vastgesteld door middel van een geschrift met vaste dagtekening. Bij gebreke van een nadere vermelding van de begindatum, zal de pacht geacht worden te zijn ingegaan op het einde van de eerste pacht na de vaste dagtekening.

Bij gebreke van een dergelijk geschrift, kan de exploitant van een landeigendom het bewijs leveren van het bestaan van de pachtovereenkomst, door een bewijs te leveren van een persoonlijk aanbod tot betaling van de pachtsom overeenkomstig artikel 23, waarop de term « pacht » uitdrukkelijk vermeld is, alsook het jaar waarop de betaling betrekking heeft, en waartegen de verpachter niet heeft gereageerd binnen een termijn van zes maanden ingaande op het ogenblik waarop het aanbod is gedaan, door middel van een verzoek tot minnelijke schikking bij de bevoegde vrederechter.

In geval van procedure kan degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs leveren van het bestaan van een pachtovereenkomst door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Indien de overeengekomen pacht prijs niet bewezen is, wordt hij vastgesteld door de rechter overeenkomstig het in de bepalingen tot beperking van de pacht prijzen vastgestelde maximumbedrag.

2° Indien er een naar de vorm andersluidende schriftelijke overeenkomst is, kan door degene die in het bezit is van een landeigendom, het bewijs van het bestaan van een pacht geleverd worden door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. »

Nieuwe elementen in die tekst :

— Vaste dagtekening : wordt in bovenstaande tekst uitvoerig gerechtvaardigd.

— Bij gebreke van enige andere vermelding van de begindatum : de pacht wordt geacht te zijn ingegaan op het einde van de eerste pacht na de vaste dagtekening.

Verantwoording

De voorgestelde tekst steunt op het feit dat de meeste pachtgelden betaalbaar zijn na het verstrijken van de termijn, en dat de P.W.C. van oordeel is dat hier hetzelfde beginsel moet worden aangenomen op het stuk van de overdracht van voorkoop en de bevoorrechte overdracht, met name : een nieuwe periode van negen jaar die ingaat op de volgende vervalldag.

— De woorden « bij gebreke van een schriftelijke vaststelling » vervangen door « bij gebreke van dergelijk geschrift ».

— De al te korte termijn van drie maanden vervangen. Rekening moet worden gehouden met de steeds langere afwezigheid van sommige

La C.B.F., en comité restreint, a estimé que l'article 3 devrait poser de façon formelle, l'obligation de recourir à l'écrit. Pour ce faire elle a élaboré un texte qui devrait tenir sa place dans le cadre des dispositions transitoires mais, afin que ce texte ait un impact plus fort, cette commission restreinte a décidé d'introduire ce texte dans l'article 3.

« Le bail à ferme doit être constaté par un écrit à date certaine.

Dans les deux ans de l'application de la loi, celui qui exploite un bien rural devra faire constater l'existence d'un bail et de ses conditions, soit par convention écrite à date certaine, soit par recours au juge de paix et ce par toutes voies de droit.

Faute de ce faire, l'exploitant sera censé avoir commencé une occupation à titre de bail à ferme, plus de 18 ans avant l'entrée en vigueur de la loi, sauf au propriétaire à contester l'existence du bail. »

Si ce texte ne peut être adopté, la C.B.F., dans une position de repli, propose un autre texte :

« *Article 3.* — 1° Le bail doit être constaté par écrit à date certaine. A défaut de précision concernant la date de prise de cours, celui-ci sera censé avoir pris cours à l'échéance du premier fermage postérieur à la date certaine.

A défaut de pareil écrit, celui qui exploite un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence du bail en produisant une preuve d'offre personnelle de paiement du fermage, conformément à l'article 23, preuve sur laquelle le terme « bail » figure expressément, avec mention de l'année à laquelle le paiement se rapporte et contre laquelle le bailleur n'a pas réagi dans un délai de six mois prenant cours au moment de l'offre, par une demande en conciliation devant le juge de paix compétent.

En cas de procédure, celui qui exploite un bien rural pourra fournir la preuve de l'existence du bail et de ses conditions 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, conformément au montant maximum prévu par les dispositions limitant les fermages.

2° S'il existe un écrit autrement formulé, celui qui exploite un bien rural peut fournir la preuve de l'existence d'un bail et des conditions par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. »

Nouveautés dans ce texte

— Date certaine : la justification est amplement exposée ci-dessus.

— A défaut de précision concernant la date de prise de cours : le bail est censé avoir pris cours à l'échéance du premier fermage postérieur à la date certaine.

Justification

Le texte proposé est basé sur le fait que la majorité des fermages sont payables à terme échu et la C.B.F. a estimé qu'en cette matière, il fallait adopter le même principe que celui adopté par le législateur en matière de cession de préemption et de cession privilégiée, à savoir : nouvelle période de neuf ans prenant cours à la prochaine échéance.

— Remplacer les mots « à défaut d'un constat par écrit » par les mots « à défaut de pareil écrit ».

— Remplacement du délai de trois mois qui est trop court. Il faut tenir compte des absences de plus en plus prolongées de certains pro-

eigenaars evenals met gevallen van ziekte. Sommige landbouwexploitanten die te kwader trouw zijn, dreigen deze procedure te gebruiken.

Deze mogelijkheden zouden zelfs kunnen worden gebruikt om verboden overdrachten te vervangen.

— Het woord « bezit » vervangen door het woord « exploiteert ».

Het bezit, dat een specifieke juridische betekenis heeft, mag in geen geval worden verward met de exploitatie.

— De mogelijkheid tot het bewijzen van het bestaan van de pacht-overeenkomst toevoegen.

Het heeft geen zin het bestaan van de pachtovereenkomst te bewijzen, indien men niet alle voorwaarden van de overeenkomst kan bewijzen (...duur, invorderbaarheidsdatum en bedrag van de pachtprijs...).

— Artikel 3, 2°, weglaten.

Deze tekst is nutteloos. Krachtens het gemeen recht kan de rechter de door de partijen aan het contract gegeven naam negeren, en teruggrijpen naar de ware aard van de overeenkomst.

Artikel 8 van de wet (artikel 6 van het ontwerp)

§ 2. Loopbaanpacht :

De P.W.C. is van oordeel :

— dat deze materie, die helemaal niet strookt met de huidige opvatting over de pacht, niet op haar plaats is in artikel 8;

— dat deze materie voldoende belangrijk is om in een afzonderlijk artikel van de wet te worden behandeld.

Volgende preciseringen moeten worden aangebracht :

Indien de pachter in het bezit blijft van het goed, na afloop van de pachtperiode, wordt die stilzwijgend verlengd van jaar tot jaar. Hoe moet deze nieuwe inbezitting gekenschetst worden? Het ontwerp specificeert dat de « loopbaanpacht » wordt voortgezet. We mogen derhalve veronderstellen dat alle specifieke kenmerken van die pacht behouden blijven (b.v. voorkoop).

Maar hoe kan aan deze verlenging een einde worden gemaakt? Is er een opzegging vereist? Zo ja, hoelang tevoren? Zoneen, kan de landbouwer dan op de verjaardag van de pachtovereenkomst steeds uit het gehuurde goed worden gezet, zonder vooraf door de verpachter te zijn gewaarschuwd?

Vanuit de optiek van het bewijs :

Een pachtovereenkomst moet worden gesloten in de vorm van een authentieke akte, die in het register van de hypotheekbewaarder moet worden opgetekend.

Het is ondenkbaar dat de toekenning van genotsrechten voor een dermate lange periode (de minimumduur komt bijna overeen met de dertigjarige verjaring) door middel van een louter mondelinge overeenkomst zou kunnen gebeuren.

Die pachtovereenkomst zou in de huidige stand van de wetgeving (artikel 55 : indeplaatsstelling) zelfs kunnen worden ingeroepen tegen hypotheekaire schuldeisers die te goeder trouw met de eigenaar zouden hebben gehandeld vóór de pachtovereenkomst werd afgesloten. Het pand van de schuldeisers zou aldus tot niets worden herleid.

Artikel 26-1 van de wet (artikel 16 van het ontwerp)

De P.W.C. is van oordeel :

1. Dat het niet normaal is dat de pachter recht heeft op de « waarde » van de gebouwen en werken. Het is logischer, net zoals in de vroegere tekst, een vergoeding toe te kennen, gelijk aan de meer-

priétaires ou des cas de maladie. Certains exploitants agricoles, de mauvaise foi, risquent d'utiliser cette procédure.

Ces offres pourraient même être utilisées pour remplacer des cessions interdites.

— Remplacer le mot « possédé » par le mot « exploité ».

La possession qui a une signification bien spécifique en droit ne peut être confondue avec l'exploitation.

— Ajouter la possibilité de prouver les conditions du bail.

Cela ne sert à rien de prouver l'existence du bail si on ne peut prouver toutes les conditions de la convention (durée, date d'exigibilité et montant du fermage...).

— Suppression de l'article 3, 2°.

Ce texte est inutile. Le droit commun permet au juge de ne pas retenir la dénomination donnée par les parties au contrat et d'en revenir à la nature réelle de la convention.

Article 8 de la loi (article 6 du projet)

§ 2. Bail de carrière :

La C.B.F. estime :

— que cette matière, sortant complètement de la philosophie actuelle du bail à ferme, ne trouve pas sa place dans l'article 8;

— que cette matière est suffisamment importante pour faire l'objet, à elle seule, d'un article particulier dans la loi.

Des précisions sont à apporter :

Si le preneur est laissé en possession du bien à l'expiration du bail, ce dernier se poursuit tacitement d'année en année. Comment faut-il qualifier cette nouvelle occupation? Le projet spécifie bien que « le bail de carrière » se poursuit. Il est donc supposé que toutes les caractéristiques bien spécifiques de ce bail sont maintenues (exemple : préemption).

Mais comment faudra-t-il mettre fin à cette prolongation? Faudra-t-il un congé? Si oui, de quelle durée? Sinon, le fermier, à la date anniversaire du bail, pourra toujours être expulsé sans avertissement préalable du bailleur.

Du point de vue de la preuve :

Ce bail doit faire l'objet d'un acte authentique à transcrire à la conservation des hypothèques.

Il est inconcevable qu'une concession de jouissance aussi longue (dont le minimum est presque égal au délai de la prescription trentenaire) puisse faire l'objet d'une convention purement verbale.

Ce bail, dans l'état actuel de la législation (article 55 : subrogation) serait opposable même aux créanciers hypothécaires qui auraient traité de bonne foi avec le propriétaire avant la convention de bail. Le gage des créanciers peut ainsi être réduit à néant.

Article 26-1 de la loi (article 16 du projet)

La C.B.F. estime :

1. Qu'il est anormal que le preneur ait droit à la « valeur » des constructions, travaux et ouvrages. Il est plus logique d'en revenir au texte ancien qui accorde une indemnité égale à la plus-value. En effet,

waarde. Die werken, die misschien als dusdanig wel een waarde hebben, betekenen immers niet noodzakelijk een meerwaarde voor het goed.

2. Het woord « vervreemding » moet nader worden bepaald.

Gaat het hier enkel om een verkoop ?

Een schenking is immers ook een vervreemding, net zoals een ruil.

De pachter kan de betaling van de vergoeding eisen « vóór vervreemding ».

Bedoelt men hier de onderhandse verkoopovereenkomst of de authentieke akte ?

Bovendien bestaat er een tegenstrijdigheid met artikel 25 : uit een analyse van de artikelen 25 en 26 blijkt dat de pachter de betaling van de vergoeding kan vorderen, en vervolgens de gebouwen en werken kan wegnemen...

Er is ook een tegenstrijdigheid tussen de Nederlandse en de Franse tekst :

— Nederlands : vorderen voor vervreemding;

— Frans : *exiger*.

Het woord *exiger* is onnauwkeuriger en behoort niet tot de juridische terminologie. De pachter kan de betaling vorderen : volstaat een vordering tot betaling of moet de betaling gebeuren vóór de eigendom wordt overgedragen ?

De tekst is veel te onnauwkeurig en het stelsel dat aldus wordt opgericht, kan zeer gevaarlijk zijn. Gevreesd kan immers worden dat pachters te kwader trouw dit wapen aangrijpen bij elke vervreemding om de overdracht van de eigendom te vertragen, tijd te winnen en de nieuwe eigenaar aldus te beletten om binnen de voorziene termijn kennis te geven van de opzegging.

3. Indien de tekst van het huidige ontwerp behouden blijft, zal dat ook gevolgen hebben voor het beslag op onroerende goederen. Wie zal bijvoorbeeld de bevoegde rechter zijn : de vrederechter of de beslagrechter ?

4. In lid 3 van de Franse tekst moeten de woorden « au même propriétaire » vervangen worden door « du même propriétaire » (Nederlandse tekst blijft ongewijzigd).

5. In lid 4 van de Nederlandse tekst het woord « eveneens » weglaten.

6. Lid 4 : « Ernstige redenen » : die bewoordingen zijn niet nauwkeurig genoeg.

Wie wil men beschermen ?

De pachter of de nieuwe eigenaar ?

De pachter geniet de bescherming die voortvloeit uit de indeplaatsstelling te zijne gunste (art. 55). Indien zijn werken op het einde van de pachtperiode niet afgeschreven zijn, heeft hij steeds recht op vergoeding.

Waarom wil men hem dan vooraf nog een vergoeding toekennen die, indien het goed nooit zou zijn vervreemd, hem misschien niet verschuldigd zou zijn ? (Volledige afschrijving op het einde van de pachtperiode.) De nieuwe eigenaar zou op zijn minst de toelating moeten krijgen om het pachtgeld te verhogen, aangezien hij deze werken zal hebben betaald.

Het zou normaler zijn de nieuwe eigenaar te willen beschermen, aangezien hij op het einde van de pachtperiode misschien de vergoeding zal moeten betalen. Om elke vorm van bedrog of fraude vanwege de vervreemder te vermijden, stelt de P.W.C. derhalve voor, de laatste zin van lid 1 van artikel 26-1 weg te laten en een artikel 26-3 te maken dat luidt als volgt :

ces travaux qui ont peut-être une valeur en eux-mêmes n'ont pas nécessairement apporté une plus-value au bien.

2. Le mot « aliénation » est à expliciter.

S'agit-il simplement d'une vente ?

Une donation est aussi une aliénation, un échange également.

Le preneur peut exiger le paiement de l'indemnité « avant l'aliénation ».

Vise-t-on le compromis ou l'acte authentique ?

Il y a une contradiction avec l'article 25 : il résulterait de l'analyse des articles 25 et 26 que le preneur peut exiger le paiement de l'indemnité et ensuite enlever ses constructions, travaux...

Il y a contradiction également entre le texte néerlandais et le texte français :

— Néerlandais : *vorderen voor vervreemding*;

— Français : *exiger*.

Le mot « *exiger* » est imprécis et n'a rien de juridique. Le preneur peut exiger le paiement : peut-on se contenter d'une demande en paiement ou faut-il que le paiement ait lieu avant le transfert de la propriété ?

Le texte est trop imprécis et le système qu'il instaure peut être très dangereux. Il est à craindre, en effet, que des preneurs de mauvaise foi, ne recourent à cette arme lors de chaque aliénation pour retarder le transfert de la propriété, gagner du temps et enlever ainsi la possibilité au nouveau propriétaire de donner, dans les délais requis, une notification de congé.

3. Si le texte est maintenu tel qu'il figure actuellement dans le projet, il y a aura des incidences en matière de saisie immobilière; quel sera, par exemple, le juge compétent : le juge de paix ou le juge des saisies ?

4. A l'alinéa 3 du texte français les mots « au même propriétaire » sont à remplacer par les mots « du même propriétaire ».

5. A l'alinéa 4 du texte néerlandais : supprimer le mot « eveneens ».

6. Alinéa 4. Motifs graves : manque de précision de ces termes.

Qui veut-on protéger ?

Le preneur ou le nouveau propriétaire ?

Le preneur bénéficie de la protection résultant de la subrogation à son profit de l'article 55. Si, en fin de bail, ses travaux ne sont pas amortis, il aura toujours droit au paiement d'une indemnité.

Pourquoi vouloir alors lui accorder anticipativement une indemnité qui, s'il n'y avait pas eu d'aliénation du bien, ne serait peut-être pas due ? (Amortissement total effectué en fin de bail.) Il faudrait à tout le moins permettre au nouveau propriétaire de majorer le fermage à échoir puisqu'il aura payé ces travaux.

Il est plus normal de vouloir protéger le nouveau propriétaire qui va devoir peut-être payer cette indemnité en fin de bail. Alors pour éviter toute fraude, tout dol de la part de l'aliénateur, la C.B.F. propose de supprimer la dernière phrase de l'alinéa 1^{er} de l'article 26-1 et de créer un article 26-3 ainsi conçu :

« In elke akte van vervreemding van het gehuurde goed, laat de verpachter de door de pachter uitgevoerde werken vermelden, alsook de toelating krachtens welke deze werken werden uitgevoerd : dit alles na eventuele ondervraging van de pachter.

De afstand van het door het vorige artikel ingestelde recht van wegname of van de in het vorige lid vermelde vergoeding is slechts mogelijk na uitvoering van de werken en zal worden vastgesteld door middel van een authentieke akte of een verklaring voor de vrederechter. »

Deze tekst biedt het voordeel dat :

- het beginsel van de indeplaatsstelling ten voordele van de nieuwe eigenaar blijft bestaan;
- deze laatste goed wordt ingelicht over de eventuele vergoedingen die hij op het einde van de pachtperiode zal moeten betalen;
- aldus elke vorm van bedrog door de vervreemder van het goed wordt vermeden;
- de pachter beschermd wordt tegen allerlei vormen van druk die tot doel hebben hem de vergoeding waarop hij recht heeft, te doen prijsgeven.

Artikel 45-5 van de wet (niets in het ontwerp)

De P.W.C. stelt voor artikel 45 als volgt te wijzigen :

« 5. Afstand van de vergoeding bij het verlaten van het gepachte goed kan slechts gebeuren bij de ontbinding van de pachtvereenkomst of na de opzegging, en moet blijken uit een authentieke akte of uit een verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens ondervraging. »

Verantwoording

In de voorgestelde tekst wordt ook de ontbinding van de pachtvereenkomst vermeld. Dat is onontbeerlijk want op dit ogenblik kan slechts afstand gedaan worden van vergoeding na opzegging, en in geval van ontbinding heeft er geen opzegging plaats. Dat betekent dat in de huidige stand van zaken, bij elke ontbinding de mogelijkheid blijft bestaan om een vergoeding te vorderen. De voorgestelde tekst beantwoordt beter aan de praktijk.

Artikel 48 van de wet (artikel 29 van het ontwerp)

Voorkoop bij verkoop uit de hand (artikel 48-1)

De P.W.C. stelt volgende tekst voor :

« 1. De eigenaar mag het goed slechts aan iemand anders dan de pachter uit de hand verkopen, nadat hij vooraf aan de pachter de gelegenheid heeft gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde geeft de notaris aan de pachter kennis van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop. Met uitzondering van de naam van de koper, geldt deze kennisgeving als aanbod van verkoop. »

Verantwoording

Wat is een « notariële verklaring » betreffende een onderhandse verkoopvereenkomst die zonder aanwezigheid van de notaris is gesloten ? Bovendien waren meerdere leden van de Kamercommissie van oordeel dat de tussenkomst van de notaris bij de opstelling van de onderhandse verkoopvereenkomst een essentiële factor is voor de rechtszekerheid op dat vlak.

Sindsdien hebben de procureur-generaal bij het Hof van Cassatie en de Staatssecretaris voor Justitie zich in het algemeen voorstander verklaard van de tussenkomst van de notaris vóór de afsluiting van de eerste verkoopvereenkomst (*Revue Not. Belge*, juni 1986).

« Dans tout acte d'aliénation du bien loué, le bailleur fait mentionner tous les travaux, ouvrages effectués par le preneur, ainsi que l'autorisation avec laquelle ils ont été effectués; et ce après avoir éventuellement interrogé le preneur.

La renonciation au droit de l'enlèvement établi par l'article précédent, ou à l'indemnité prévue par l'alinéa précédent ne pourra intervenir qu'après l'exécution des travaux et ouvrages et sera constatée par acte authentique ou par déclaration devant le juge de paix. »

Ce texte a l'avantage de :

- laisser subsister le principe de la subrogation en faveur du nouveau propriétaire;
- bien renseigner ce dernier sur les indemnités éventuelles qu'il devra payer en fin de bail;
- éviter ainsi toute fraude de la part de l'aliénateur du bien;
- protéger le preneur contre toutes sortes de pressions qui pourraient être exercées envers lui pour obtenir la renonciation au paiement d'une indemnité.

Article 45-5 de la loi (rien dans le projet)

La C.B.F. propose de modifier l'article 45 ainsi qu'il suit :

« 5. La renonciation à toute indemnité ne peut avoir lieu que lors de la résiliation du bail ou postérieurement au congé et doit résulter d'un acte authentique ou d'une déclaration faite devant le juge de paix sur son interpellation. »

Justification

Le texte proposé ajoute la résiliation de bail. C'est indispensable car actuellement la renonciation à indemnité ne peut intervenir qu'après congé, et le congé n'est pas donné en cas de résiliation. Cela veut dire que toute résiliation laisse actuellement ouverte la possibilité de réclamer des indemnités. Le texte proposé est conforme à la pratique.

Article 48 de la loi (article 29 du projet)

Préemption en matière de vente de gré à gré (article 48-1)

La C.B.F. propose le texte suivant :

« 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, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption. Le nom de l'acheteur excepté, cette notification vaut offre de vente. »

Justification

Qu'est-ce qu'une « déclaration notariale » sur un compromis établi en dehors du notaire ? Au surplus, plusieurs membres de la commission du Sénat ont estimé que l'intervention du notaire lors de la rédaction du compromis de vente est un facteur essentiel de la sécurité juridique en cette matière.

Depuis lors, le procureur général à la Cour de Cassation et le Secrétaire d'Etat à la Justice se sont prononcés de façon générale pour l'intervention du notaire avant le premier accord de vente (*Revue Not. Belge*, juin 1986).

De onderhandse verkoopovereenkomst moet dus door de notaris worden opgesteld. Dat is in het Belgisch burgerlijk en fiscaal recht slechts mogelijk door middel van de verkoopakte onder opschortende voorwaarde.

In nummer 1, tweede lid, moet het woord « eigenaar » vervangen worden door het woord « notaris ».

Verantwoording

De kennisgeving door de notaris aan de pachter, en door deze laatste aan de notaris, in de plaats van de eigenaar, is vereist zodra de verkoopovereenkomst in aanwezigheid van de notaris is opgesteld : bovendien zal de procedure erdoor vergemakkelijkt worden wanneer er verscheidene eigenaars zijn.

Voorkoop bij openbare verkoop (artikel 48-2)

In het tweede lid stelt de P.W.C. de volgende tekst voor :

« Indien de verkoop plaats heeft zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, moet de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar de vraag stellen of de pachter of zijn gevolmachtigde zijn recht van voorkoop wil uitoefenen tegen de laatst geboden prijs. Indien de pachter met de vraag van de instrumenterende ambtenaar instemt, is de verkoop definitief. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet. Indien de pachter zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, gebeurt de toewijzing onder opschortende voorwaarde van uitoefening van het recht van voorkoop.

Indien de pachter, binnen een termijn van tien dagen, zijn toestemming niet aan de notaris betekend heeft, overeenkomstig artikel 57, of zijn toestemming gegeven heeft, door middel van een akte van de instrumenterende notaris, dan is de toewijzing definitief.

Indien de voorkoop plaats heeft onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, moet de instrumenterende ambtenaar niet aan de pachter vragen of hij zijn recht van voorkoop uitoefent :

a) indien er een hoger bod is, zal het exploit zowel aan de pachter als aan de koper worden ter kennis gebracht;

b) indien er geen hoger bod is, of indien het hoger bod door de notaris geweigerd wordt, zal deze laatste de pachter kennis geven van het bedrag van het laatste bod, en hem vragen of hij zijn recht van voorkoop wil uitoefenen. Indien de pachter, binnen een termijn van tien dagen zijn toestemming niet aan de notaris heeft betekend, overeenkomstig artikel 57, noch zijn toestemming gegeven heeft door middel van een akte van de instrumenterende notaris, dan is de toewijzing definitief. »

Verantwoording

Indien de verkoop plaats heeft met de mogelijkheid van hoger bod, kan de voorkoop slechts tot stand komen op grond van het laatste aanbod; dat is de juiste betekenis van het woord voorkoop.

Er moet dus een onderscheid gemaakt worden tussen de verkoop zonder mogelijkheid van hoger bod en die met de mogelijkheid van hoger bod.

In dat laatste geval moet aan de pachter — indien er geen hoger bod wordt gedaan — op het einde van de termijn door de notaris gevraagd worden of hij wil opbieden. Indien er daarentegen een hoger bod is, moet de pachter daarvan ook op de hoogte gebracht worden. Aldus krijgt hij de kans zijn recht van voorkoop uit te oefenen.

De pachter moet de mogelijkheid hebben om zijn instemming te geven in een notariële akte om de vormvoorwaarden van artikel 57 te vermijden; in het algemeen volgt een notariële akte immers op de kennisgeving van de uitoefening van een recht.

Le compromis doit donc être établi par notaire. Ceci n'est possible, en droit belge civil et fiscal, que par l'acte de vente sous condition suspensive.

Dans le numéro 1, deuxième alinéa, le mot « propriétaire » doit être remplacé par le mot « notaire ».

Justification

La notification par le notaire au preneur, et par celui-ci au notaire, en place du propriétaire, s'impose dès que l'accord de vente est établi devant notaire; au surplus, cela facilitera la procédure s'il y a plusieurs propriétaires.

Préemption en matière de vente publique (article 48-2)

La C.B.F. propose le texte suivant au deuxième alinéa :

« Si la vente a lieu sans réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, 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. Si le preneur acquiesce à la question de l'officier instrumentant, la vente devient définitive. Si le preneur refuse, se tait ou est absent, la vente se poursuit. Si le preneur tient en suspens sa réponse à la question de l'officier instrumentant, l'adjudication a lieu sous la condition suspensive de l'exercice du droit de préemption.

Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement au notaire, selon l'article 57, ou donné son acquiescement par acte du notaire instrumentant, l'adjudication est définitive.

Si la vente a lieu sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, l'officier instrumentant n'est pas tenu de demander au preneur s'il exerce son droit de préemption :

a) s'il y a une surenchère, l'exploit en sera dénoncé au preneur comme à l'adjudicataire;

b) s'il n'y a pas de surenchère ou si la surenchère est refusée par le notaire, celui-ci notifiera le montant de la dernière offre au preneur en lui demandant s'il désire exercer son droit de préemption. Si le preneur n'a pas, dans un délai de dix jours, notifié son acquiescement par acte du notaire instrumentant, l'adjudication est définitive. »

Justification

Si la vente a lieu avec possibilité de surenchère, la préemption ne peut intervenir que sur base de la dernière offre; c'est le sens même du mot *préemption*.

Il est donc nécessaire de distinguer la vente sans possibilité de surenchère de la vente avec possibilité de surenchère.

Dans ce dernier cas, s'il n'y a pas de surenchère, le preneur doit être questionné par le notaire en fin de délai pour surenchérir. Par contre, s'il y a une surenchère, le preneur doit en être avisé également. Ainsi sera-t-il mis à même d'exercer son droit de *préemption*.

Le preneur doit avoir la possibilité de donner son acquiescement en un acte notarié pour éviter les formes de l'article 57, puisque généralement un acte notarié fait suite à la notification de l'exercice du droit.

Artikel 48bis van de wet (artikel 30 van het ontwerp)*Overdracht van het recht van voorkoop*

De P.W.C. stelt voor, de eerste drie alinea's van het artikel door de volgende tekst te vervangen :

« De pachter kan zijn recht van voorkoop voor het geheel van het goed of voor een deel indien hij zijn recht voor de rest zelf uitoefent, onder de hiernavolgende voorwaarden overdragen aan één of meer derden.

In geval van verkoop uit de hand geven de pachter en de derde samen aan de notaris kennis van de overdracht en de aanvaarding, overeenkomstig artikel 48, 1, lid 2.

Overeenkomstig artikel 48, 2, lid 2, verklaart de pachter, in geval van openbare verkoop, op de toewijzingsbijeenkomst dat hij zijn recht van voorkoop overdraagt, en verklaart de derde dat hij dat recht uitoefent.

De verkoper kan eisen dat de derde waarborg stelt.

In geval van toepassing van dit artikel ontstaat er van rechtswege pachtvernieuwing ten voordele van de pachter vanaf de verjaardag van de ingenottreding van de pachter die volgt op de datum van aankoop door de derde. »

Verantwoording

De aanwijzing van een lastgever voor een deel door de derde, die in dit ontwerp is weerhouden, doet grote praktische moeilijkheden rijzen, zowel in het burgerlijk en het fiscaal recht (meerwaarde) als in het recht betreffende de stedenbouw.

Om die problemen op te lossen, wordt voorgesteld te voorzien in de mogelijkheid voor de pachter, om zijn recht van voorkoop op een deel van het goed over te dragen.

Maar de fiscale en stedenbouwkundige moeilijkheden (verdeling van het goed) blijven bestaan. Over de verdeling van het goed en zijn prijs wordt immers vrij beslist door de pachter en de derde, zonder tussenkomst van de verkoper. Nochtans is het de verkoper die belasting moet betalen op de meerwaarde, en die onderworpen is aan de door de stedenbouwkundige overheid opgelegde vormvereisten voor verdeling.

Voor die problemen bestaat er geen andere oplossing dan de vervanging van de aanwijzing van een lastgever en de gedeeltelijke overdracht van het recht van voorkoop, door het aan de pachter-voorkoper of de overnemer-voorkoper toegekende recht om een deel van het goed te verkopen, maar het tegelijkertijd in pacht houden. Dat impliceert dat bovenvermeld recht van gedeeltelijke overdracht moet worden afgeschaft, en dat artikel 54 moet worden opgesteld zoals hieronder wordt beschreven.

Artikel 55 van de wet (niets in het ontwerp)

De P.W.C. stelt voor de tekst van artikel 55 te vervangen door wat volgt :

« Onverminderd de bepalingen van artikel 1 van de hypotheekwet van 16 december 1851, treedt de verkrijger in geval van vervreemding van het pachtgoed volledig in de rechten van en de verplichtingen van de verpachter. »

Verantwoording

De toevoeging van de referentie naar de hypotheekwet heeft tot doel de voorschriften van die wet betreffende de overschrijving van huur-overeenkomsten van meer dan negen jaar, te eerbiedigen. Die redenen gelden *a fortiori* voor pachtovereenkomsten, wegens de bijzonder ernstige gevolgen van die pachtovereenkomsten. Anderzijds wijst niets in de wet van 1969, krachtens welke dit artikel 55 werd ingesteld, erop dat de wetgever wilde afwijken van de hypotheekwet.

Article 48bis de la loi (article 30 du projet)*Cession du droit de préemption*

La C.B.F. propose de remplacer les trois premiers alinéas de l'article par le texte suivant.

« Le preneur peut céder son droit de préemption pour la totalité du bien, ou pour partie s'il l'exerce lui-même pour le surplus, à un ou plusieurs tiers aux conditions suivantes.

En cas de vente de gré à gré, le preneur et le tiers notifient ensemble la cession et l'acceptation au notaire, selon l'article 48, 1, alinéa 2.

En cas de vente publique, le preneur déclare céder le droit de préemption et le tiers déclare exercer ce droit, à la séance d'adjudication, selon l'article 48, 2, alinéa 2.

Le vendeur peut exiger que le tiers fournisse caution.

En cas d'application du présent article, le bail est renouvelé de plein droit au profit du preneur à dater du jour anniversaire de l'entrée en jouissance du preneur suivant la date d'acquisition par le tiers. »

Justification

L'élection de command pour partie par le tiers, retenue dans le projet, présente des difficultés pratiques considérables tant en droit civil qu'en droit fiscal (plus-value) et qu'en droit de l'urbanisme.

Pour pallier les difficultés, il est proposé de prévoir la possibilité pour le preneur de céder son droit de préemption sur partie du bien.

Mais les difficultés fiscales et d'urbanisme (division du bien) subsistent. En effet, la division du bien et de son prix seront décidées librement par le preneur et le tiers, sans intervention du vendeur. Or c'est le vendeur qui est assujéti à la taxation sur la plus-value et aux formalités de division exigées par l'administration de l'urbanisme.

A ces difficultés, on ne voit pas de parade, si ce n'est dans le remplacement de l'élection de command et de la cession partielle du droit de préemption, par le droit donné au preneur-préempteur, ou cessionnaire-préempteur de revendre partie du bien en restant preneur; ceci implique la suppression du droit de cession partielle dont question ci-avant et l'aménagement de l'article 54 ci-après.

Article 55 de la loi (rien dans le projet)

La C.B.F. propose de remplacer le texte de l'article 55 par le texte suivant :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, en cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur. »

Justification

L'ajout de la référence à la loi hypothécaire a pour objet de respecter le prescrit de cette loi quant à la transcription des baux de plus de neuf années. En effet, les raisons sont encore plus valables pour les baux à ferme que pour les autres, à raison des conséquences particulièrement graves de ces baux. D'autre part, rien dans la loi de 1969, qui a établi cet article 55, ne marque la volonté du législateur de déroger à la loi hypothécaire.

Het Hof van Cassatie heeft daar anders over geoordeeld (Cass. 23 december 1977, *Pas.* 1978, I, 482 en Cass. 12 oktober 1979, *Pas.* 1980, I, 207) en heeft aldus een onoplosbare toestand gecreëerd : een huurcontract van meer dan negen jaar kan worden ingeroepen tegen een koper, terwijl deze laatste over geen enkel middel beschikt om er kennis van te nemen. Er valt dus niet veel anders te doen, dan het voorschrift van de hypotheekwet, dat overigens door geen enkele tekst is afgeschaft, in ere te herstellen.

Artikel 59 van de wet (niets in het ontwerp)

De P.W.C. stelt voor, aan de wet een artikel 59 toe te voegen dat luidt als volgt :

« De vordering tot betaling van het rekeningsaldo van de vergoedingen bij het verlaten en de ingebruikneming, overeenkomstig artikel 45, verjaart na één jaar.

De vordering tot betaling van elke andere vergoeding die is ingesteld op het vlak van pachtovereenkomsten verjaart na drie jaar. »

Verantwoording

Op het stuk van de vergoeding bij pachtovereenkomsten, is er geen enkele verjaringstermijn vastgesteld. Daaruit kan worden afgeleid dat de dertigjarige verjaring hier de regel is. En die termijn gaat pas in op de dag van de opeisbaarheid, dus op het einde van de pachtovereenkomst. Het gevolg van dat alles is, dat de partijen en hun erfgenamen nog meerdere tientallen jaren het risico lopen dat tegen hen een vordering tot betaling wordt ingesteld.

Dergelijke toestanden moeten vermeden worden door het vaststellen van korte verjaringstermijnen.

II. Nota van het Algemeen Eigenaarssyndikaat voor de Senaatscommissie « Pacht »

STANDPUNT VAN HET A.E.S.

1. Inleiding

1.1. Is het noodzakelijk de pachtwet te veranderen ?

Alvorens over te gaan tot de eventuele wijziging van de pachtwet, doet men er goed aan zich te bezinnen over de noodzaak van een dergelijke wijziging. Elke wetswijziging schaadt de rechtszekerheid van de burger. Men moet hem de kans bieden om met een bepaalde wet, zelfs indien ze niet perfect is, vertrouwd te geraken. Zo stellen wij vast dat de pachtwet bij de bevolking onvoldoende bekend is, hoewel zij reeds sinds 1969 in voege is.

1.2. Wetsontwerp brengt geen evenwicht

Indien men oordeelt dat een wetswijziging absoluut noodzakelijk is, dan moet deze wet ook overeenstemmen met de door de wetgever aangevoerde motivatie, nl. een evenwicht tot stand brengen tussen enerzijds de belangen van de pachter met het oog op de bedrijfszekerheid en anderzijds die van de verpachter die in landeigendommen geïnvesteerd heeft. In het huidig wetsontwerp is dit evenwicht zoek. De toestand van de verpachter gaat er duidelijk op achteruit.

De Staatssecretaris voor Europese Zaken en Landbouw definieerde voor de Commissie van de Kamer dit evenwicht als volgt :

« 1° een versteviging van de positie van de pachter ten overstaan van de eigenaar die wenst op te zeggen. De opzegging voor eigen gebruik wordt aldus tot zijn ware proporties herleid, zodat het oneigenlijk gebruik van deze regeling uitgesloten wordt;

2° aanpassingen aan de regeling van het voorkeepsrecht en aan de overdracht van dit voorkeepsrecht, ten einde aan de behoeften van de praktijk te voldoen;

La Cour de Cassation en a jugé autrement (Cass. 23 décembre 1977, *Pas.* 1978, I, 482 et Cass. 12 octobre 1979, *Pas.* 1980, I, 207) en créant une situation insoluble : un bail de plus de neuf ans est ainsi opposable à un acquéreur alors que celui-ci ne dispose d'aucun moyen d'en avoir connaissance. Que faire alors sinon rétablir le prescrit hypothécaire qu'aucun texte n'a d'ailleurs aboli.

Article 59 de la loi (rien dans le projet)

La C.B.F. propose d'ajouter à la loi un article 59 libellé comme suit :

« L'action en paiement du solde du compte d'indemnités d'entrée et de sortie, selon l'article 45, est prescrite par un an.

L'action pour toute autre indemnité établie en matière de bail à ferme est prescrite par trois ans. »

Justification

Aucun délai particulier de prescription n'est établi en matière d'indemnité de bail à ferme. On doit en conclure que la prescription trentenaire est de règle. Et ce délai ne court qu'à partir de l'exigibilité, soit en fin de bail. Il en résulte que les parties, et leurs héritiers restent, pendant plusieurs dizaines d'années, susceptibles d'être actionnés en paiement.

Il importe d'éviter ces situations par l'établissement de brèves prescriptions.

II. Note du Syndicat national des propriétaires à la Commission du Sénat « Bail à ferme »

POINT DE VUE DU S.N.P.

1. Introduction

1.1. Est-il nécessaire de modifier la loi sur le bail à ferme ?

Avant d'examiner une éventuelle modification de la loi sur le bail à ferme, on peut se demander si cette modification est bien nécessaire. Chaque modification légale affecte la sécurité juridique du citoyen. On doit lui offrir la possibilité de pouvoir se référer à une législation stable même si elle n'est pas parfaite. Or nous constatons que la loi actuelle sur le bail à ferme est encore insuffisamment connue alors qu'elle est déjà en vigueur depuis 1969.

1.2. La proposition de loi n'apporte aucun équilibre

Nous estimons, pour autant qu'une modification de législation soit nécessaire ou souhaitable, que ce projet ne correspond pas au vœu du législateur, à savoir la recherche d'un équilibre entre les intérêts du fermier-locataire pour lequel on cherche à assurer la sécurité professionnelle, et, d'autre part, ceux du bailleur qui a investi dans des terres agricoles. Dans le projet de loi actuel, le déséquilibre existant est encore aggravé. La situation du bailleur est manifestement ignorée.

Le Secrétaire d'Etat aux Affaires européennes et à l'Agriculture a défini comme suit cet équilibre devant la Commission de la Chambre :

« 1° le renforcement de la position du preneur vis-à-vis du propriétaire qui désire lui donner congé. Le congé en vue de l'exploitation personnelle est ainsi ramené à ses véritables dimensions, ce qui exclut le recours abusif à cette réglementation;

2° la modification de la réglementation du droit de préemption et de la cession de ce droit, afin de répondre aux exigences de la pratique;

3° een verbeterd rendement van de pachtgoederen. Hieromtrent zijn voornamelijk voorstellen ingediend met een fiscale inslag, maar ook een verhoging van de pachtprizen is voorgesteld. »

En de Staatssecretaris vervolgt : « Dit luik is fundamenteel. Het is in het belang van de ganse landbouw dat de eigenaars een behoorlijk rendement van hun pachtgoederen zouden bekomen. De idee van een verbeterd rendement, zowel door fiscale verlichtingen als door een optrekken van de wettelijke pachtprizen, dient derhalve te worden gesteund. »

Buiten enkele fiscale voordelen, die dan nog alleen toepasselijk zijn op de loopbaanpacht, alsook de verhoging van de pachtprizen voor dit soort pachten, worden de rechten van de verpachter verder aangepast.

1.3. Het wetsontwerp houdt geen rekening met de gewijzigde situatie

Bij de eventuele herziening van de pachtwet zal men ook rekening dienen te houden met de sterk gewijzigde sociale en economische omstandigheden.

Men beleeft thans een periode waarin de landbouwproductie, willens nillens, dient te worden teruggeschoefd en waar op Europees vlak steeds meer maximale produktiequota's worden opgelegd. In deze optiek wordt er steeds meer gesproken over het verstrekken van een premie aan de landbouwer die zijn gronden zou laten braak liggen. Ook zou voor oudere landbouwers een prepensioen op 55 jaar worden ingevoerd. De Staatssecretaris voor Europese Zaken en Landbouw heeft in de pers hiervan reeds gewag gemaakt. Maar het huidige wetsontwerp gaat aan deze problematiek voorbij. Men doet voorstellen alsof men nog steeds in de toestand van vóór 1969 leeft, toen de problemen van overproductie onbestaand waren.

Wat gaat het lot zijn van een pachtovereenkomst, wanneer de pachter de gronden laat braak liggen en hiervoor een premie opstrijkt ?

Kan de verpachter dan de ontbinding van de pachtovereenkomst vorderen ?

Zo ja, gaat men dan niet tot hoogst eigenaardige situaties komen, waarbij de landbouwer de gronden in eigendom laat braak liggen en de verpachte gronden verder bewerkt ?

Heeft de loopbaanpacht, zoals thans gesteld, enige zin wanneer de pensioengerechtigde leeftijd op 55 jaar wordt gebracht, hetgeen inhoudt dat de landbouwer niet ouder mag zijn dan (55-27) 28 jaar om een loopbaanpacht af te sluiten ?

1.4. Nauwer aansluiten bij de handelshuurwetgeving

De wetgeving op de handelshuurovereenkomst is gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als die van de pachtwet.

Aan de huurder wenst men, terecht, exploitatiezekerheid te verstrekken en te zorgen dat de meerwaarde die het gevolg is van zijn werk en inspanning, niet aan de verhuurder dient te worden afgestaan (driejaarlijkse huurprijsherziening is bijvoorbeeld enkel mogelijk indien de externe situatie gewijzigd is en waarbij de vrederechter rekening houdt « met de prijs die in die wijk, de agglomeratie of de strek gewoonlijk wordt gevraagd voor vergelijkbare onroerende goederen... Hij let niet op het gunstig of ongunstig rendement van de onderneming, dat uitsluitend aan de huurder is toe te schrijven »).

Hoewel de handelshuurwetgeving veel beperkingen aan de verhuurder oplegt, heeft zij in de praktijk geen nefaste nevenverschijnselen gehad. Het feit dat de huurprizen werden vrijgelaten en periodiek herzienbaar zijn, is hier niet vreemd aan.

Ook de regeling van de huuroverdracht is in deze wetgeving goed georganiseerd, geeft beide partijen voldoening en misbruiken zijn onbestaand.

Een belangrijk positief element is het feit dat de handelshuurovereenkomst na de initiële huurtermijn en drie hernieuwingen van negen jaar

3° l'amélioration du rendement des biens loués. A ce propos, on a fait principalement des propositions d'ordre fiscal mais on a aussi proposé une augmentation des fermages.

Ce volet est fondamental. Il est de l'intérêt de l'ensemble du monde agricole que les propriétaires puissent obtenir un rendement convenable des biens qu'ils louent. Il convient, dès lors, de souscrire pleinement à l'idée d'un meilleur rendement tant par des allègements fiscaux que par un relèvement des fermages légaux. »

Or nous constatons, malgré cette belle manifestation d'intention, qu'hormis quelques avantages fiscaux qui ne sont applicables qu'aux baux de carrière ainsi que la hausse des fermages pour ces mêmes baux, les droits du bailleur sont de plus en plus lésés.

1.3. La proposition de loi ne tient pas compte de l'évolution de la situation économique de l'agriculture

Dans le projet de loi il faut tenir compte de circonstances sociales et économiques profondément modifiées.

On vit actuellement une époque où la production agricole, qu'on le veuille ou non, marque le pas et où sur le plan européen des quotas de production sont imposés. Dans cette perspective, on envisage le paiement d'une prime à l'agriculteur qui laisserait ses terres en jachère. D'autre part, une prépension serait accordée aux agriculteurs âgés de 55 ans. Le Secrétaire d'Etat aux Affaires européennes et à l'Agriculture en a déjà longuement fait état dans la presse. Mais le projet actuel de loi ignore cette problématique. On avance des propositions comme si l'on vivait encore en 1969, époque à laquelle les problèmes de surproduction étaient inexistantes.

Quel sera le sort d'un bail à ferme lorsque le fermier laissera les terres en jachère en échange d'une prime pour abandon de culture ?

Le bailleur pourra-t-il obtenir la résiliation du bail à ferme ?

Ce serait normal, mais cela mènerait à des situations on ne peut plus originales : le fermier laisserait en jachère les terres dont il serait propriétaire tandis qu'il continuerait à cultiver les terres qu'il loue.

Le bail de carrière tel que proposé a-t-il encore un sens s'il est désormais possible d'obtenir sa pension dès l'âge de 55 ans ? Pour contracter un bail de carrière l'agriculteur ne pourrait dans ce cas être âgé de plus de 28 ans (55-27).

1.4. Pourquoi ne pas s'inspirer de la loi sur les baux commerciaux ?

La loi sur le bail commercial est inspiré par les mêmes préoccupations que celles du bail à ferme.

On souhaite, à bon droit, procurer au locataire une sécurité d'exploitation et veiller à ce que la plus-value produite par son travail et son développement ne profite pas au bailleur (dans la loi sur les baux commerciaux, la révision triennale n'est possible que si des circonstances nouvelles le justifient; pour les apprécier, le juge de paix prend notamment en considération « le prix communément demandé dans le quartier, dans l'agglomération ou dans la région pour des immeubles comparables... Il n'a pas égard au rendement favorable ou défavorable de l'entreprise résultant du seul fait du preneur »).

Bien que la loi sur les baux commerciaux impose beaucoup de contraintes au bailleur, elle n'a pratiquement pas eu d'effets néfastes. La libération des loyers et leur révision périodique n'y sont certes pas étrangères.

La cession de bail est bien réglementée par cette loi et donne satisfaction aux deux parties en évitant les abus.

Un élément positif important réside dans le fait que le bail commercial vient à expiration après le terme initial et trois renouvellements

ten einde komt, terwijl de pachtovereenkomst in bepaalde gevallen voor eeuwig schijnt afgesloten.

1.5. Nefaste neveneffecten vermijden

Hoe dan ook, bij een eventuele herziening van de huidige pachtwet zal men rekening dienen te houden met deze gewijzigde omstandigheden en zal men er moeten voor zorgen dat de belangen van de verpachters beter tot hun recht komen, zoniet zal de huidige tendens, waarbij de eigenaars stelselmatig hun landeigendommen verkopen, willen zij hun exploitatie veilig stellen, blijven aanhouden en vermoedelijk nog versterkt worden.

De pachters worden zodoende verplicht in gronden te investeren, vaak schulden te maken, terwijl het investeren in de eigenlijke exploitatie veel nuttiger is.

2. De pachtprizen

Indien men een evenwicht tot stand wil brengen tussen de belangen van de pachter en verpachter zal men noodgedwongen aan de pachtprizen moeten timmeren. Zoniet zullen allerhande misbruiken blijven bestaan en zullen verpachters hun gronden blijven verkopen, laten braak liggen of zelf in exploitatie nemen.

Hierbij mag eraan herinnerd worden dat de beperking van de pachtprizen een tijdelijke maatregel was, nodig om de toestand te normaliseren. Deze maatregel geldt inmiddels reeds zeventien jaar. Het A.E.S. is dan ook van oordeel dat de pachtprizen het best worden vrijgelaten en onderworpen aan het vrije-marktmechanisme, waardoor een beter evenwicht tussen de belangen van de respectieve partijen bereikt kan worden.

2.1. Gebouwen

Dit zou onmiddellijk kunnen gebeuren voor de woongebouwen en voor de bedrijfsgebouwen. Bij de lopende pachtovereenkomsten zouden de partijen ook vrij de huur van de gebouwde eigendommen bepalen en indien zij niet tot een onderling akkoord komen, zou de vrederechter beslissen.

Het onmiddellijk vrijlaten van de pachtprizen voor de gebouwen is te verantwoorden door de voortschrijdende verkrotting van de gebouwen die de pachter thans ter beschikking heeft en bewoont.

Hierbij moet eraan herinnerd worden dat de pachtprizen voor de gebouwen slechts bij elke kadastrale perikwatie worden aangepast, dus ten vroegste om de tien jaar. De huidige prijzen liggen manifest te laag en laten de verhuurder niet toe het noodzakelijke onderhoud, laat staan verbeterings- of aanpassingswerken, te verrichten.

2.2. Landbouwgronden

Wat de landbouwgronden betreft, opteert het A.E.S. voor een overgangperiode van vijf jaar. Tijdens deze periode zouden de prijzen aangepast worden volgens het akkoord afgesloten tussen U.P.A. en A.E.S. Een onmiddellijke kleine verhoging van de pachtprijs en daarna een jaarlijkse aanpassing op basis van de gemiddelde evolutie van de drie voornaamste landbouwprodukten van de streek en dit over de voorbije drie jaar.

Na de overgangperiode van vijf jaar zouden de pachtprizen vrij tussen de partijen worden overeengekomen, ook voor de lopende pachten waar, bij ontstentenis van onderling akkoord, de vrederechter zou beslissen.

De vrij overeengekomen pachtprizen zouden eenmaal 's jaars worden aangepast volgens de regeling U.P.A. en A.E.S., zoals hierboven besproken.

Om de negen jaar zou de pachter en verpachter om herziening van de pachtprijs kunnen verzoeken. Een regeling analoog als bij de handelshuurovereenkomsten kan in overweging genomen worden (zie ook 5.5 en 5.6).

de neuf ans, alors que le bail à ferme est conclu pour une période pratiquement perpétuelle. C'est le seul contrat de notre droit pour lequel les parties ne peuvent convenir, au départ, d'un terme fixe.

1.5. Eviter les « effets pervers »

Quoi qu'il en soit, lors de la révision de la loi actuelle sur le bail à ferme, il faudra tenir compte de ces circonstances modifiées et il faudra préserver les intérêts des bailleurs. Sinon les propriétaires vendront systématiquement leurs biens agricoles et les agriculteurs seront obligés de les acheter.

Les fermiers seront ainsi obligés d'investir dans des terres, de contracter souvent des dettes importantes, alors que l'investissement dans l'exploitation agricole proprement dite est beaucoup plus utile.

2. Les fermages

Si l'on veut trouver un équilibre entre les intérêts du preneur et du bailleur, il faudra revoir le problème des fermages. Sans cet équilibre indispensable, les bailleurs continueront à vendre leurs terres, laisseront celles-ci à l'abandon ou les reprendront pour les exploiter eux-mêmes.

La limitation des fermages, stipulée dans la loi actuelle était une mesure temporaire visant à normaliser la situation de l'époque. Cette mesure temporaire est en vigueur depuis dix-sept ans. Dès lors le S.N.P. estime que les fermages doivent être libérés et soumis au mécanisme du marché libre, favorisant ainsi un meilleur équilibre entre les intérêts respectifs des parties.

2.1. Bâtiments

Cette libération des fermages pourrait intervenir immédiatement pour les bâtiments qu'ils soient à usage d'habitation et/ou professionnel. Dans les contrats de bail en cours, les parties détermineraient librement le loyer des biens bâtis et à défaut, elles devraient s'en remettre à la décision du juge de paix.

La libération immédiate des fermages des bâtiments aura un effet bénéfique sur l'entretien et la rénovation des bâtiments occupés par les fermiers.

Il faut rappeler à ce propos que les fermages des bâtiments ne sont adaptés que lors de chaque péréquation cadastrale, c'est-à-dire tout au plus tous les dix ans... Les loyers actuels sont manifestement trop bas et ne permettent pas au bailleur d'entretenir les bâtiments convenablement ni d'y effectuer des travaux d'amélioration ou de rénovation nécessaires.

2.2. Terres agricoles

En ce qui concerne les terres agricoles, le S.N.P. opte pour une période de transition de cinq ans. Au cours de cette période, les prix seraient adaptés suivant les modalités prévues dans l'accord intervenu entre les U.A.P. et le S.N.P. Une légère hausse immédiate des fermages serait appliquée. Ensuite une indexation annuelle sur base de l'évolution moyenne des prix des trois principaux produits agricoles de la région au cours des trois années écoulées.

Après la période transitoire de cinq ans, les fermages seraient fixés librement de commun accord entre les parties. En ce qui concerne les baux en cours, et à défaut d'accord, le juge de paix trancherait.

Les fermages librement convenus seraient indexés une fois par an selon l'accord entre les U.A.P. et le S.N.P. dont question ci-dessus.

Tous les neuf ans, le fermier et le bailleur pourraient solliciter une révision du loyer. Une réglementation analogue à celle en vigueur pour les baux commerciaux peut être mise en place.

3. Toepassingsgebied

3.1. Behoud van de huidige wet

Het zou onverantwoord zijn de eigenaar niet-exploitant te verbieden een seizoenpacht af te sluiten. De huidige regeling heeft geen aanleiding gegeven tot misbruik, onder meer door te bepalen dat twee achtereenvolgende seizoenverhuringen aan dezelfde landbouwer een pachtvereenkomst doen ontstaan.

De nieuwe regeling kan nefaste gevolgen hebben voor de landbouwer zelf, omdat deze nieuwe beperkingen de eigenaars zullen aanzetten hun gronden braak te laten liggen. Dit zal zeker het geval zijn indien er problemen zijn binnen een onverdeeldheid of een nalatenschap en men niet langer de mogelijkheid heeft tijdelijk te verhuren.

3.2. Boomgaarden en glasculturen

Wel weerhouden wij uit het wetsontwerp de expliciete uitsluiting van hoogstammige boomgaarden. Hiermede bevestigt de wetgever een feitelijke toestand, zoals die ook door de rechtspraak bekrachtigd werd. Maar het is opportuun om deze uitzondering tevens te voorzien voor laagstammige boomgaarden. De wijze van exploitatie, de investering op lange termijn, de intrinsieke waarde van een bestaande exploitatie, zijn zo specifiek dat de algemene bepalingen van de pachtwet, zeker wat betreft de pachtprizen, ontoepasselijk zijn op dit soort gronden.

In dezelfde optiek zou de wetgever er goed aan doen om expliciet de glasculturen uit te sluiten en also de gevestigde rechtspraak te bekrachtigen.

4. Bewijs van pachtvereenkomst

Het wetsontwerp bepaalt dat het bewijs van het bestaan van een pachtvereenkomst geleverd kan worden door voorlegging van een aanbod van betaling van de pacht, waartegen de verpachter niet heeft gercageerd door een oproeping in verzoening voor de vrederechter drie maanden na het aanbod.

Men kan toch geen rekening houden met een gewoon aanbod tot betaling. Enkel een effectieve betaling, door de eigenaar zonder enige reserve aanvaard, kan een pachtvereenkomst doen ontstaan. Ingeval de eigenaar weigert, kan men hem toch niet verplichten de kandidaat-huurder in verzoening op te roepen. Het volstaat dat hij de betaling weigert en dat hij deze weigering kan bewijzen.

Hierbij mag niet uit het oog worden verloren dat de huidige regeling reeds een uitzondering is op het gemene recht (artikel 1341 van het Burgerlijk Wetboek) door het bestaan van de pachtvereenkomst te mogen bewijzen door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. Er kan dan ook geen sprake zijn dit nog verder uit te breiden tot een aanbod van betaling. Deze opmerking wordt niet ingegeven door juridische haarkliefrij. De tekst van het ontwerp dreigt vele (kleine) eigenaars te benadelen, die uit drempelvrees niet zullen durven een procedure voor de vrederechter in te leiden.

5. Duur en beëindiging van de pachtwet

5.1. Bouw- en industriegronden

Het wetsontwerp poogt de opzeggingsmogelijkheden voor bouw- en industriegronden te verruimen. Helaas! is men tot een zeer ingewikkelde tekst gekomen, waarin diverse mogelijkheden worden onderscheiden, zonder dat dit onderscheid relevant is. De voorkeur dient te worden gegeven aan een algemene stelregel, waarbij de verpachter opzegging kan geven, mits voorlegging van een stedenbouwkundig attest, waaruit blijkt dat de gronden een bouw- of industriële bestemming hebben. De zittende pachter kan verder blijven exploiteren, zonder pachtgeld te moeten betalen en dit tot op het ogenblik van de aanvang der werken (bouwwerken of infrastructuurwerken).

De tekst van het ontwerp, zoals trouwens de vigerende tekst, volstaan niet om het misbruik te voorkomen waarbij de zittende pachters weigeren de gronden te ontruimen tenzij men hen een vergoeding betaalt, die overeenstemt met ongeveer 50 jaar pachtgeld.

3. Champ d'application

3.1. Maintien de la loi actuelle

Il serait illogique d'interdire au propriétaire non-exploitant de contracter un bail saisonnier. La législation actuelle n'a pas donné lieu à des abus, en prévoyant notamment que deux baux saisonniers successifs consentis au même agriculteur donnent naissance à un bail à ferme.

La nouvelle réglementation aura des conséquences néfastes pour l'agriculteur lui-même. Les nouvelles limitations inciteront les propriétaires à laisser leurs terres en jachère, en particulier dans le cas de succession ou d'indivision.

3.2. Vergers et serres

Nous notons avec satisfaction que le projet de loi ne s'applique pas aux vergers à hautes tiges. En cette matière, le législateur confirme une situation de fait telle qu'elle a déjà été reconnue par la jurisprudence. Mais il serait opportun d'exclure les vergers à basses tiges du champ d'application de la loi. Le mode d'exploitation, l'investissement à long terme, la valeur intrinsèque d'une exploitation existante sont tellement spécifiques qu'une réglementation générale ne se justifie pas. Cette spécificité appelle une convention *sui generis*.

Dans la même optique, il serait judicieux d'exclure les cultures en serre en confirmant ainsi une jurisprudence bien établie.

4. Preuve d'un bail à ferme

Le projet de loi stipule que la preuve de l'existence d'un bail pourrait être établie en produisant une offre de paiement de fermage pour autant toutefois que le bailleur n'ait pas réagi, dans un délai de trois mois, par une demande en conciliation devant le juge de paix.

Il est évident qu'on ne peut tenir aucun compte d'une simple offre de paiement. Seul un paiement effectif, accepté sans réserve par le propriétaire, peut entraîner la conclusion d'un bail. En cas de refus du propriétaire, il ne peut être question pour lui de devoir inviter le candidat-locataire devant le juge de paix. Il suffit qu'il marque son désaccord sur le paiement fait et qu'il s'en réserve la preuve.

A ce propos, on ne peut perdre de vue que le législateur a déjà introduit une exception au droit commun (art. 1341 du Code civil) en permettant de prouver l'existence d'un bail par tous moyens de droit, en ce compris par témoins et présomptions. Il ne peut être question d'étendre davantage ces modes de preuves à l'offre de paiement. Au surplus faut-il dire que cette objection n'est pas purement juridique. Le texte proposé risquerait de léser gravement un grand nombre de propriétaires qui reculeront devant l'obligation légale d'introduire une procédure.

5. Durée et expiration du bail à ferme

5.1. Terrains à bâtir et terrains industriels

Le projet de loi élargit les possibilités de renon pour des terrains à bâtir et industriels. Hélas! le texte est très confus. Il envisage diverses possibilités peu précises. Il faudrait préférer une règle générale suivant laquelle le bailleur peut donner renon sur production d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que les terrains ont la qualité de terrain à bâtir et/ou de terrain industriel. Le fermier occupant poursuivrait son exploitation sans devoir payer un fermage jusqu'au moment du début des travaux (travaux de construction ou d'infrastructure).

Le texte du projet, comme d'ailleurs le texte existant, ne suffit nullement à prévenir l'abus que commettent les fermiers en refusant de quitter les lieux si ce n'est moyennant une indemnité pouvant atteindre dans certains cas environ 50 années de fermage.

Men vergeet dat bouwgronden in de praktijk slechts verkoopbaar zijn indien zij reeds op voorhand vrij van pacht zijn.

5.2. Gezinsdoeleinden en ontspanning

Wat de opzegging voor gezinsdoeleinden en/of ontspanning betreft, deze wordt in het wetsontwerp praktisch inhoudloos, door de beperking dat het aaneengesloten perceel niet gelegen mag zijn in het landbouwgebied.

Ook de oppervlaktebeperking tot 10 are bij de onmiddellijke opzegging en tot 20 are (in de huidige wet tot 20 are of tot 1/20 van het verpachte gedeelte) is veel te strak.

Het is begrijpelijk dat de landbouwers en hun organisaties pogen om de landbouwproductie zoveel mogelijk te monopoliseren.

Maar in een periode van economische crisis en met een daling van de koopkracht van de bevolking, moet men toelaten dat bepaalde verpachters in hun omliggende tuin hun eigen consumptie verzorgen. Wij stellen voor de oppervlaktebeperking te versoepelen tot 50 are en het 1/20 van het verpachte goed te behouden.

5.3. Eigen exploitatie

Het wetsontwerp bepaalt dat de verpachter elk van de opeenvolgende pachtperiodes, met uitsluiting van de eerste en de tweede, een einde kan maken aan de pacht om zelf het verpachte goed geheel te exploiteren of de exploitatie ervan geheel over te dragen aan zijn echtgenoot...

Het woord « geheel » is een nieuwe notie opgenomen in het wetsontwerp. Wij zijn van oordeel dat dit niet strookt met de billijkheid. Waarom zou voortaan een eigenaar een deel van zijn exploitatie niet mogen terugnemen?

Wij stellen ons zelfs de vraag of dit woord niet tegenstrijdig is met de notie van leefbaarheid waarvan hierna sprake, daar de eigenaar die zelf zou willen exploiteren, verplicht is het geheel van zijn goed te hernemen. Welke zal de reactie van de rechter zijn die altijd een opzegging zal mogen nietig verklaren die tot gevolg heeft dat de totale geëxploiteerde oppervlakte van de eerste bezetter onder de 2/3 van de leefbaarheidsdrempel gebracht wordt?

5.4. Loopbaanpacht

Het A.E.S. is altijd voorstander geweest van het invoeren van een loopbaanpacht, in zoverre het afsluiten ervan vrij aan de partijen wordt overgelaten. Wel hebben wij de vrees dat de beperkingen vervat in het wetsontwerp te drastisch zijn.

Alleen reeds door de duur op minimaal 27 jaar te brengen, sluit men alle pachters boven de 38 jaar (misschien zelfs 28 jaar : zie inleiding 1.3) uit. Het moet mogelijk zijn om een veel soepeler loopbaanpachtcontract in te voeren, dat per definitie eindigt op de pensioengerechtigde leeftijd van de landbouwer.

In de praktijk moet men trouwens vaststellen dat de pachter die op een 10 à 15 jaar vóór zijn pensioen staat en dan uitgezet wordt naar aanleiding van het beëindigen van een pachtperiode, voor schier onoverkomelijke problemen wordt gesteld. Te jong om af te haken en te oud om elders te herbeginnen.

De pachtprizen van deze soort overeenkomsten kunnen ons inziens onmiddellijk vrij gelaten worden omdat het een contract betreft dat op vrijwillige basis wordt gesloten en de partijen de pachtprijs kunnen bepalen in functie van de verstrekte termijn.

5.5. Langlopende pachten

Daarnaast zou men voor de toekomst ook in langlopende overeenkomsten kunnen voorzien (minimum 18 jaar), ongeacht de leeftijd van de pachter. Ook hier dienen de pachtprizen onmiddellijk vrij te worden

En effet, la loi actuelle ne tient aucun compte de ce que les parcelles de terrain à bâtir ne sont pratiquement vendables que si elles sont au préalable libres d'occupation. Ainsi la loi actuelle entrave l'exécution des plans de secteur.

5.2. Raisons familiales et loisirs

Le renon à des fins familiales et/ou de loisirs, est pratiquement sans objet dans le projet de loi en raison du fait que la disposition ne s'applique pas si la parcelle concernée est située en zone agricole.

La limitation de superficie à 10 ares en cas de renon immédiat et à 20 ares (dans la loi actuelle : 20 ares ou au maximum 1/20 de la partie louée) est beaucoup trop restreinte.

Il est certes compréhensible que les agriculteurs et leurs organisations s'efforcent de monopoliser autant que possible la production agricole.

Mais en période de crise économique et de baisse du pouvoir d'achat de la population, il faut permettre aux bailleurs de couvrir leur consommation dans leur propre jardin. Nous proposons que la superficie soit portée à 50 ares et que la proportion de 1/20 du bien loué soit maintenue.

5.3. Exploitation personnelle

Le projet de loi prévoit que le bailleur peut mettre fin au bail au cours de chacune des périodes successives à l'exclusion de la première et de la deuxième en vue d'exploiter lui-même l'ensemble du bien loué ou d'en céder la totalité de l'exploitation à son conjoint...

Les termes « ensemble » et « totalité » sont des notions nouvelles reprises dans ce projet de loi. Elles sont à notre avis contraires à l'équité. Pourquoi interdire désormais au propriétaire de reprendre une partie de son exploitation?

Nous nous demandons d'ailleurs si ces termes ne sont pas en contradiction avec les notions de viabilité dont il est question plus loin. En effet, le propriétaire, qui souhaiterait exploiter lui-même, est obligé de reprendre l'ensemble de son bien. Quelle sera la réaction du juge qui pourra toujours invalider le congé qui a pour conséquence de ramener la superficie totale exploitée du premier occupant en deçà des 2/3 des seuils de viabilité?

5.4. Bail de carrière

Le S.N.P. a toujours été favorable au bail de carrière dans la mesure où sa conclusion peut être librement négociée entre les parties. Mais nous craignons que les limitations contenues dans le projet de loi soient trop drastiques.

En fixant la durée de ce bail à 27 ans minimum, on exclut tous les fermiers de plus de 38 ans (peut-être même 28 ans : voir à ce sujet introduction 1.3). Il doit être possible de conclure un bail de carrière beaucoup plus souple qui, par définition, prend fin à l'âge légal de la pension du fermier.

Dans la pratique, on constate d'ailleurs que le fermier qui se trouve à 10 ou 15 ans de la pension et qui à ce moment se voit contraint de libérer la ferme à l'expiration d'un terme de bail, se trouve confronté à des problèmes quasi insurmontables. Il est à la fois trop jeune pour décrocher (charges familiales encore importantes) et trop âgé pour recommencer ailleurs (difficulté d'obtention de crédit, compte tenu de son âge).

Les fermages des baux de carrière doivent être libérés immédiatement. Il s'agit en effet d'un contrat conclu de commun accord dont le loyer est déterminé entre parties en fonction de la durée convenue.

5.5. Bail de longue durée

On devrait, d'autre part, prévoir la conclusion de baux de longue durée (minimum de 18 ans) sans tenir compte de l'âge du preneur. Ici aussi les fermages devraient être immédiatement libérés, et ce pour les

gelaten en dit om dezelfde reden als hiervoor bij de loopbaanpacht uiteengezet. Zoals bij deze laatste zou de verpachter bij het beëindigen van de overeenkomst, automatisch de vrije beschikking van zijn eigendom opnieuw verkrijgen.

5.6. Duur

Het wetsontwerp last een nieuw artikel *8bis* in, waarbij de verpachter een eind kan maken aan de lopende pacht in zoverre de pachter een rust- en overlevingspensioen geniet en geen dicht familielid kan aanduiden om gedeeltelijk de exploitatie voort te zetten.

De in dit wetsontwerp opgenomen restricties zijn van die aard dat de opzeggingsmogelijkheid in de praktijk een dode letter zal blijven.

Het A.E.S. is er voorstander van dit artikel te schrappen, maar, naar analogie met de handelshuurovereenkomsten, te bepalen dat na een eerste pachtperiode van 9 jaar er drie verlengingen van 9 jaar worden ingevoerd, om dan definitief te eindigen na 36 jaar.

De overdracht van pacht, ook de bevoorrechte overdracht, kan geregeld worden zoals bij de handelshuurovereenkomsten, waarbij de overdracht geen invloed heeft op de termijn van de lopende overeenkomst.

In tegenstelling tot de handelshuurovereenkomst zou de pachter geen huurhernieuwing om de negen jaar moeten aanvragen, maar zou enkel de verpachter een einde kunnen maken in de omstandigheden zoals thans door de pachtwet bepaald.

Ook zouden de pachter en verpachter om de negen jaar een aanpassing van de overeengekomen pachtprijs kunnen voorstellen en bij ontstentenis aan onderling akkoord zou de vrederechter in billijkheid de pachtprijs bepalen, rekening houdend met de gebruikelijke pacht prijzen in de streek.

5.7. Criteria voor eigen exploitatie

Het wetsontwerp voorziet in een aantal criteria (leeftijd, beroepskwalificatie, substantieel deel van de beroepsactiviteit) waaraan men dient te voldoen, indien men heeft opgezegd voor eigen exploitatie of indien men werd aangewezen als toekomstig exploitant.

Deze nieuwe criteria voorzien in het ontwerp, hebben uitsluitend tot doel de opzegging voor eigen exploitatie te bemoeilijken. Men wil uiteindelijk een « vestigingswet » invoeren. Maar de vestigingsmogelijkheid wordt niet alleen beperkt in functie van beroepservaring of diploma's, zoals gebruikelijk bij de reglementering van een bepaalde beroepsactiviteit, maar bovendien door goederen die aan derden toebehoren, onbeschikbaar te maken, hetgeen onduidelijk is.

De nefaste neveneffecten (zie ook 1.5) laten zich nu reeds voelen, nog vóór de wet gestemd is. De verpachters voelen duidelijk aan dat de beperkte opzeggingsmogelijkheden van de huidige wet nog verder beknut worden. Het A.E.S. is dan ook een resolute tegenstander van de nieuwe criteria.

Wij vestigen de aandacht op het feit dat deze criteria uiterst onbillijk zijn voor de kleine eigenaars. Zij kunnen nooit voldoen aan de eis inzake het substantieel deel van de beroepsactiviteit, daar per definitie hun landbouwactiviteit steeds van bijkomend belang zal zijn. Zij zullen nooit hun eigen gronden kunnen exploiteren, hoewel zij economisch en sociaal hiervoor de meest gewettigde morieven kunnen invoeren.

Het zou veel eenvoudiger en billijker zijn om eigendommen met een oppervlakte van minder dan 1 ha niet aan de pachtwet te onderwerpen, zoals de handelshuurwetgeving niet toepasselijk is op goederen waarvan het kadastraal inkomen beneden een bepaalde grens ligt.

Verder is het voor het A.E.S. onbegrijpelijk waarom de mogelijkheid tot opzegging door vennootschappen gegeven, beperkt wordt tot landbouwvennootschappen en personenvennootschappen. Vooreerst moet

mêmes raisons que celles exposées ci-avant en ce qui concerne le bail de carrière. Comme pour ce dernier, au terme du bail, le bailleur retrouve automatiquement la libre disposition de son bien.

5.6. Durée

Le projet de loi introduit un nouvel article *8bis* : le propriétaire peut mettre fin au bail en cours pour autant que le preneur jouisse d'une pension de retraite ou de survie et que celui-ci ne puisse indiquer aucun membre proche de sa famille pouvant poursuivre éventuellement l'exploitation.

Les restrictions reprises dans le projet sont telles que la faculté de renon demeure lettre morte dans la pratique.

Le S.N.P. serait partisan de supprimer cet article, à condition de prévoir, et par analogie aux baux commerciaux, trois renouvellements de 9 ans après un premier terme de 9 ans, le bail prenant définitivement fin après 36 ans.

La cession du bail à ferme, y compris la cession privilégiée, doit suivre le régime prévu par la loi sur les baux commerciaux, à savoir que la cession est sans influence sur la durée du bail en cours.

Contrairement au bail commercial, le preneur ne devrait pas demander le renouvellement tous les 9 ans, mais seul le bailleur pourrait mettre fin au bail dans les conditions prévues par la loi sur le bail à ferme.

Le preneur et le bailleur pourraient également proposer, tous les 9 ans, une adaptation du fermage convenu et à défaut d'un accord entre les parties, c'est au juge de paix qu'il appartiendrait de fixer le fermage tenant compte de ceux pratiqués dans la région.

5.7. Critères d'exploitation personnelle

Le projet de loi énumère un certain nombre de critères (âge, qualification professionnelle, part substantielle de l'activité professionnelle) dont le futur exploitant doit répondre en cas de renon pour exploitation personnelle.

Les nouveaux critères prévus dans le projet ont exclusivement pour but de rendre beaucoup plus difficiles les congés donnés pour exploitation personnelle. On veut créer une véritable loi d'accès à la profession. Mais on veut le faire non seulement en exigeant une préparation professionnelle ou un diplôme comme pour les autres professions protégées mais en bloquant des biens appartenant à des tiers, ce qui est totalement inadmissible.

Les effets pervers (voir ci-dessus 1.5) auxquels nous faisons allusion ci-dessus se sont déjà fait gravement sentir avant même qu'aucune loi ne soit votée car les propriétaires ont senti la grave menace qui pèserait désormais sur les possibilités actuelles, déjà très minces, de reprendre leurs terres. Le syndicat est dès lors résolument opposé à l'adoption de ces nouveaux critères.

Signalons que ceux-ci seraient particulièrement inéquitables pour les petits propriétaires. En effet ceux-ci ne pourront jamais satisfaire au critère d'une partie « substantielle » de leur activité professionnelle puisque, par définition, leur exploitation ne constituera jamais qu'une activité d'appoint. Ils se verront ainsi définitivement empêchés d'exploiter leur propre bien, même s'ils ont des raisons parfaitement légitimes de le faire.

Il serait beaucoup plus simple que les baux portant sur une superficie inférieure à 1 ha ne tombent pas dans le champ d'application de la loi comme dans les baux commerciaux, les immeubles ne tombent pas dans le champ d'application de la loi lorsque leur revenu cadastral ne dépasse pas un certain plafond.

De plus, le S.N.P. ne comprend pas pourquoi la possibilité de donner renon par les sociétés est limité aux sociétés agricoles et aux sociétés de personnes. Chaque citoyen ne doit-il pas conserver la

iedereen de vrijheid behouden om de vennootschapsstructuur te kiezen die hem economisch, sociaal, familiaal en fiscaal het gunstigst voorkomt. Vervolgens mag men niet vergeten dat inmiddels de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid hervormd werd tot een besloten vennootschap, zodat er praktisch geen personenvennootschappen meer bestaan. Tenslotte is het onduidelijk wat de auteurs van het wetsontwerp bedoelen wanneer zij als eis stellen dat de leidende beheerder of zaakvoerder daadwerkelijk arbeid moet verrichten op het landbouwbedrijf.

5.8. Minimale en maximale oppervlakten

De vaststelling van een maximum oppervlakte zal voor talrijke landbouwers een hinder zijn om zich uit te breiden. Wat zou er van de landbouw in ons land geworden zijn, indien hij zich niet volledig had omgeschakeld, zowel wat betreft het aantal exploitanten als wat betreft de geëxploiteerde oppervlakten? Kan men deze stroming kunstmatig tegenhouden, zelfs indien het wenselijk is de gezinsexploitatie aan te moedigen?

Wat betreft de minimale oppervlakten, is het wetsontwerp onrealistisch. Elke opzegging gegeven voor het geheel van de door een zelfde pachter geëxploiteerde goederen zou onmogelijk worden, hetgeen in de praktijk toch vaak voorkomt bij een volledige overname van een boerderij. De rechter zal de geldigverklaring van de opzegging kunnen weigeren omdat de pachter hierdoor onder het minimum valt, aangezien hij opgezegd wordt voor de totaliteit.

De vaststelling van een maximum- en een minimumoppervlakte zal tot gevolg hebben dat er verschillende categorieën van gronden ontstaan :

1. De gronden vrij van elke pachtovereenkomst : De waarde van deze gronden zal sterk stijgen. Zij zullen in hoofdzaak verkocht worden en nog zelden verpacht, hetgeen indruist tegen de doelstellingen van de wetgever. Indien zij toch verpacht worden, zal de eigenaar nog enkel met een grote pachter willen contracteren om alzo te vermijden dat de gronden nooit meer voor eigen exploitatie gerecupereerd kunnen worden.

2. De gronden die verhuurd worden aan pachters voor wie de opzegging omwille van persoonlijke exploitatie mogelijk blijft en niet door de rechter geweigerd kan worden, omdat de exploitatie na opzegging boven het minimum en onder het maximum gelegen is. Deze gronden zullen hun waarde behouden.

3. De gronden waarvan de rechter steeds zal kunnen weigeren de opzegging geldig te verklaren, omwille van de leefbaarheidsdrempels. De waarde van deze gronden zal sterk afnemen. Inderdaad, iedere kandidaat-koper zal in de onmogelijkheid verkeren om deze gronden — nodig voor zijn exploitatie — te verwerven, vermits hij een groot risico loopt dat de rechter de opzegging ongeldig zal verklaren.

De eigenaar zal deze grond nog alleen aan de zittende pachter kunnen verkopen en aan een prijs die volledig van deze laatste afhangt.

De vaststelling van deze leefbaarheidsdrempels zal juist tot gevolg hebben dat kleine gezinsondernemingen nog moeilijker toegang zullen krijgen tot de pachtgronden en verplicht zullen zijn de gronden aan te kopen.

6. Werken uitgevoerd door de pachter

Het wetsontwerp schenkt ons geen voldoening. De analoge regeling (artikel 3, § 4) in de handelshuurwet verdient, met enkele aanpassingen, de voorkeur. Zij regelt op afdoende wijze de eventuele vergoedingen bij het beëindigen van de overeenkomst. Zij refereert naar de

liberté de choisir le type de société qui lui convient le mieux, familiale-ment et fiscalement? En outre, on ne peut oublier qu'entre-temps la société de personnes à responsabilité limitée a été transformée en une société privée à responsabilité limitée si bien que pratiquement aucune société de personnes n'existera encore à l'avenir. Enfin, la notion de « travail réel à fournir dans le cadre de l'entreprise » est incertaine et le plus souvent incontrôlable.

5.8. Superficies minimales et maximales

La fixation d'une superficie minimale empêchera nombre de cultivateurs de s'agrandir. Or que serait devenue l'agriculture en Belgique si elle ne s'était pas complètement reconvertie, tant en nombre d'exploitants qu'en surface exploitée? Peut-on arrêter artificiellement ce mouvement, même s'il est souhaitable que le plus grand nombre d'exploitations familiales subsistent dans notre pays?

En ce qui concerne les superficies minimales, nous relevons le caractère irréaliste du projet de loi puisque tout congé deviendrait impossible dans le cas où il est donné pour la totalité des biens exploités par un même preneur, ce qui est très fréquent en cas de reprise totale d'une ferme. Le juge pourra refuser de valider le congé donné pour la totalité d'une ferme entièrement louée à un même fermier, puisque ce congé aura nécessairement pour conséquence de ramener la superficie totale exploitée du fermier occupant en deçà des deux tiers des seuils de viabilité fixés par le Roi. Ces seuils ne seraient pas respectés puisque par hypothèse le fermier perd la totalité de son exploitation. Quid de la contradiction avec l'article 8 nouveau, § 1^{er}, de la loi?

La fixation d'une superficie maximale et minimale aura pour conséquence de créer différentes catégories de terres agricoles :

1. Les terres libres de tout bail : La valeur de ces terres augmentera. Elles seront essentiellement vendues et non plus louées, ce qui est contraire aux objectifs du présent projet. En cas de location de ces terres, le propriétaire ne les louera plus qu'à des exploitants de grande superficie. Dans ce cas, le propriétaire ou ses ayants droit pourront plus facilement récupérer la libre disposition de leur terre puisqu'ils ne seront pas arrêtés par les superficies minimales.

2. Les terres qui sont données en location à des fermiers pour qui un congé pour exploitation personnelle ne pourra pas être invalidé par le juge, l'exploitation se situant, après renon, au-dessus d'un seuil minimum et en deçà du seuil maximum. Celles-ci garderont leurs valeurs.

3. Les terres pour lesquelles le juge peut toujours refuser de valider le congé pour motif des seuils de viabilité. La valeur de ces terres diminuera fortement. En effet, chaque candidat-acquéreur sera dans l'impossibilité d'acquiescer ces terres indispensables à la viabilité de son exploitation vu le risque réel d'invalidation du congé par le juge de paix.

Le propriétaire ne pourra vendre ses terres qu'à son locataire, seul candidat-acquéreur et au prix que ce dernier, s'il le souhaite, est disposé à payer.

La fixation de ces seuils de viabilité aura pour conséquence que les petites entreprises familiales auront encore plus de difficultés à obtenir des terres en location. La seule possibilité qu'il leur restera consistera en l'acquisition de ces terres. Les conséquences pratiques de la fixation de ces seuils de viabilité sont donc contraires aux objectifs du législateur.

6. Travaux exécutés par le fermier

Le projet de loi ne nous satisfait pas. La législation analogue (article 3, § 4) sur les baux commerciaux a notre préférence, moyennant quelques adaptations. Cette loi fixe de manière définitive les indemnités en fin de contrat. Elle tient compte de la plus-value procurée par

meerwaarde en niet naar de waarde van de uitgevoerde werken, zoals voorzien in het wetsontwerp.

7. Recht van voorkoop

De Nationale Landbouwrapad heeft op 26 november 1986 voorgesteld de huurder toe te staan zijn voorkooprecht bij openbare verkoping uit te oefenen op elk lot, indien het lastenboek daarin voorziet, of indien de verkoper de samenvoeging van de loten vraagt.

Dit voorstel is in strijd met de filosofie die aan de basis ligt van het voorkooprecht. Dit recht houdt in dat de huurder zijn recht uitoefent onder dezelfde voorwaarden als de koper. Volgens de voornoemde Raad verkrijgt de huurder het voordeel om slechts een gedeelte van de massa te kopen, terwijl een derde kandidaat-koper slechts interesse heeft indien hij de totale massa kan verwerven.

Wat gebeurt er indien deze kandidaat zich terugtrekt, omdat de huurder zijn voorkooprecht op enkele loten heeft uitgeoefend? Het is toch niet de huurder die moet beslissen onder welke voorwaarden er al dan niet samenvoeging gebeurt. De huurder heeft de voorkeur op elke derde, volgens de voorwaarden door deze derde geboden. Volgens de Nationale Landbouwrapad zou het de huurder zijn die bepaalt onder welke voorwaarden een derde kan kopen. Dit voorstel moet dan ook worden verworpen.

De overdracht van het recht van voorkoop blijft een bron van ergernis. Het is duidelijk dat, tegen de huidige pacht prijzen, geen enkel zinnig persoon er kan aan denken de grond te kopen in de plaats van de zittende pachter, tenzij hij hiervoor van de pachter een behoorlijke geldelijke (en niet-gedeclareerde) vergoeding krijgt. Aan dit misbruik t.o.v. de verkopende verpachter en van de afgewezen bieder dient een einde te worden gemaakt.

Het vrijmaken van de pacht prijzen kan het aangewezen middel zijn. Het wetsontwerp getuigt gedeeltelijk van een zelfde bezorgdheid door de schadevergoeding bij niet-naleving te verhogen van 25 naar 50 pct. van de verkoopprijs. Maar deze laatste correctie doet niet af aan onze fundamentele opmerking inzake de bestaande misbruiken.

8. Pachtoverdracht

Het huidige stelsel van pachtoverdracht heeft tot gevolg dat de eeuwige pacht theoretisch mogelijk wordt. Ook hier kan men naar de regeling bij de handelshuur verwijzen. De pachter zou vrij blijven om zijn pacht over te dragen, maar de overnemer komt daadwerkelijk in de plaats van de overdrager en de geldende termijnen, zoals uiteengezet onder 5.6, blijven behouden.

9. Slotbemerkingen

De herziening van de huidige pachtwet is zinloos indien tegelijker tijd geen afdoende regeling voor de pacht prijzen gevonden wordt.

Het A.E.S. aanvaardt dat men in overgangsmatregelen voorziet die op relatief korte termijn tot vrije pacht prijzen leiden. Zoniet zullen de misbruiken blijven bestaan, omdat zij in de meeste gevallen een antwoord zijn op onrechtvaardigheden die door de pachtwet werden ingevoerd.

Hoe men het ook draait of keert, de vaststelling van de pacht prijzen leidt noodgedwongen tot een van de volgende situaties :

a) *De pacht prijzen worden vastgesteld onder de normale marktprijs (huidige toestand)*

Het aanbod van pachtgronden zal afnemen. De eigenaars zullen verkopen, zelf in exploitatie nemen, laten braakliggen of pogen een andere bestemming aan hun gronden te geven (bijvoorbeeld recreatie).

les travaux exécutés et non de leur valeur comme le prévoit le projet de loi.

7. Droit de préemption

Le bureau du Conseil national de l'Agriculture, en sa réunion du 29 octobre 1986, préconise que le locataire en vente publique puisse exercer son droit de préemption sur chaque lot lorsque le cahier des charges le prévoit ou lorsque le vendeur réclame la réunion des lots.

Cette proposition est en contradiction avec l'esprit de la loi. En effet, la philosophie du droit de préemption implique que le locataire exerce son droit dans les mêmes conditions que l'acquéreur. Or suivant la proposition dudit Conseil, le preneur aurait la possibilité d'acquérir dans des conditions plus favorables en lui permettant de se porter acquéreur d'une partie de la masse, alors qu'un tiers acquéreur ne s'intéresserait à l'acquisition que s'il y a formation de masse.

Que se passera-t-il si, suite à la préemption pour quelques lots de la masse, l'acquéreur de la masse se désiste pour le solde de cette masse? Il n'appartient pas au locataire de déterminer les conditions dans lesquelles la masse peut ou non être formée. Dans l'esprit du droit de préemption, le locataire a une préférence sur ce tiers acquéreur aux conditions offertes par ce dernier, tandis que suivant le Conseil national de l'Agriculture, ce serait le locataire qui déterminerait les conditions auxquelles un tiers acquéreur peut acquérir. Le S.N.P. ne peut être d'accord avec cette proposition.

Quant à la cession d'un droit de préemption, elle constitue la source de nombreux abus. Il est évident qu'aux taux actuels des fermages aucune personne sensée ne peut se porter acquéreur en lieu et place de l'occupant, que moyennant le paiement par l'occupant d'une indemnité importante en espèces (et non déclarée). Il faut mettre un terme à ces abus commis tant à l'égard du propriétaire qu'à l'égard de l'acquéreur évincé.

La libre fixation des fermages peut y remédier. Le projet de loi témoigne partiellement d'un même souci à l'égard du vendeur, en portant l'indemnité à charge du preneur qui n'exploiterait pas le bien pendant neuf ans, de 25 à 50 p.c. du prix de vente. Mais cette dernière correction n'affecte en rien notre remarque fondamentale relative aux abus existants.

8. Cession de bail

Le régime actuel de la cession du bail à ferme rend possible le bail à perpétuité. Ici aussi on peut se référer au bail commercial. Le fermier demeurerait libre de céder son bail, mais le cessionnaire se substituerait réellement au cédant à condition que les termes prévus sous le 5.6 demeurent d'application.

9. Remarques finales

La révision de la loi actuelle sur le bail à ferme doit nécessairement prévoir une solution efficace au problème des fermages.

Le S.N.P. accepte de prévoir des mesures transitoires qui puissent, dans un délai relativement bref, déboucher sur la liberté des fermages. Faute de quoi, les abus demeureront.

Quoi qu'on fasse, la limitation des fermages conduit nécessairement à l'une des situations suivantes :

a) *Les fermages sont fixés en dessous du prix normal du marché (situation actuelle)*

L'offre en location des terres agricoles — déjà quasi inexistante — reculera. Les propriétaires les vendront, reprendront eux-mêmes l'exploitation, les laisseront en jachère ou s'efforceront de les affecter à une autre destination (par exemple, la récréation).

Wat men in de pachtwet ook moge inschrijven om de pachter exploitatiezekerheid te geven, de enige zekerheid die hij uiteindelijk zal vinden is de verplichting de gronden aan te kopen.

b) De pacht prijzen worden vastgesteld boven de normale marktprijs

Het aanbod van pachtgronden zal gevoelig toenemen. De nefaste nevenverschijnselen, zoals onder *a)* uiteengezet, zullen zich niet voordoen, maar de pachter zal, helaas! de pacht prijs maar kunnen betalen mijs te besparen op andere investeringen die voor hem veel nuttiger zijn.

c) De pacht prijzen worden vastgesteld op de normale marktprijs

Er komt een gezond evenwicht tussen vraag en aanbod. De pachter zal eerst dan een reële exploitatiezekerheid verkrijgen, zonder negatieve reacties vanwege de eigenaars.

Aangezien het onmogelijk is de normale marktprijs vast te stellen, tenzij men de pacht prijzen gewoon vrijlaat en onderwerpt aan het marktmechanisme, is het onnuttig te pogen de prijzen van overheidswege te bepalen en op te leggen.

Het moment om naar vrije pacht prijzen te gaan is opportuun, omdat de landbouwprodukten dalen in prijs en uit het verre verleden blijkt dat de pacht prijzen automatisch de prijzen van de landbouwprodukten volgen. Men mag voor de komende jaren een zekere ontspanning op de grondenmarkt verwachten, hetgeen een ideale toestand is om het vrije marktmechanisme te herstellen.

III. Nota van de Nationale Landbouwwraad

De Nationale Landbouwwraad, die het officiële orgaan is dat de Belgische landbouw vertegenwoordigt, heeft in zijn vergadering van 18 november 1986 het wetsontwerp tot aanvulling en wijziging van de pacht wetgeving onderzocht (Gedr. St. Senaat nr. 890/1).

De Raad heeft het belang onderlijnd van een snelle goedkeuring van het wetsontwerp ten einde de verhoudingen tussen grondeigenaars en pachters terug tot rust te brengen.

De Raad is het eens met de essentiële bepalingen van het wetsontwerp en vraagt er de goedkeuring van. Ten einde echter te komen tot een wettelijke regeling waarbij met alle betrokken belangen rekening wordt gehouden, stelt de Raad de drie volgende wijzigingen voor :

1. Tussen het systeem van de gewone pacht en de loopbaanpacht zoals bepaald in het ontwerp, is het onmisbaar te voorzien in een tussenoplossing, nl. de pacht van lange duur. De pacht van lange duur wordt afgesloten voor een termijn van minstens achttien jaar en geeft recht op een evenredig aangepaste pacht prijs. Wanneer de pacht van lange duur afgesloten wordt voor minstens zevenentwintig jaar, kan de verpachter, met een opzegging van minstens twee jaar, een einde maken aan de pacht, ofwel om het goed vrij van pacht te verkopen, ofwel voor eigen gebruik.

2. Inzake de vaststelling van de wettelijke pacht prijzen, is het nuttig om, zonder afbreuk te doen aan het huidige wettelijke systeem gebaseerd op de kadastrale inkomens, in een regelmatige aanpassing van de pacht prijzen te voorzien op basis van de evolutie der landbouw prijzen met inachtneming van de bijzondere kenmerken van de landbouw streken.

3. Inzake de bescherming van de familiale bedrijven tegen ontmanteling, beantwoordt de bepaling van een maximale oppervlakte voorgeschreven in artikel 12.7 (nieuw) van de wet, zoals voorgesteld in artikel 11 van het ontwerp, aan de wensen tot gerechtvaardigde bescherming. Ter aanvulling van deze bescherming is het noodzakelijk in een lichte wijziging van het voorkeurecht te voorzien ten einde toe te laten dat de pachter die in een openbare verkoop zijn voorkeurecht heeft uitgeoefend per lot, het voordeel van deze koop behoudt niettegenstaande iedere vraag tot samenvoeging der loten.

La seule sécurité d'exploitation pour le fermier sera l'obligation d'acquérir les terres dont il est locataire.

b) Les fermages sont fixés au-dessus du prix normal du marché

L'offre en location de terres agricoles augmentera. Les épiphénomènes néfastes décrits sous le *a)* disparaîtront, le fermier payera le fermage au détriment d'autres investissements qui lui sont beaucoup plus utiles.

c) Les fermages sont fixés au prix normal du marché

Un sain équilibre s'établit entre l'offre et la demande. Le fermier bénéficiera d'abord d'une réelle sécurité d'exploitation à l'abri des réactions négatives des propriétaires.

Il est impossible de déterminer à l'avance le prix normal du marché; un équilibre se fera en tenant compte de l'offre et de la demande et de ce fait, il est inutile de tenter de fixer les prix d'autorité.

Le moment est venu du retour à la liberté des fermages. En effet, le prix des produits agricoles est en baisse et il résulte d'un passé lointain que les fermages suivent automatiquement les prix des produits agricoles.

III. Note du Conseil national de l'agriculture

Le Conseil national de l'Agriculture, qui est l'organe de représentation officiel du monde agricole belge, a examiné, dans sa réunion du 18 novembre 1986, le projet de loi complétant et modifiant la législation sur le bail à ferme (Doc. Sénat n° 890/1).

Le Conseil a souligné l'importance d'un vote rapide du projet de loi afin de stabiliser les relations entre propriétaires fonciers et fermiers.

Le Conseil se déclare d'accord avec l'essentiel du projet de loi et en demande le vote. Toutefois, afin d'aboutir à une situation légale qui tienne compte de tous les intérêts en cause, le Conseil propose les trois modifications suivantes :

1. Entre le système du bail ordinaire et le bail de carrière tel que prévu au projet, il est indispensable de prévoir une solution intermédiaire, à savoir un bail à long terme. Le bail à long terme est conclu pour une durée minimale de dix-huit ans et donne droit à un fermage adapté en conséquence. Si le bail à long terme est conclu pour une durée minimale de vingt-sept ans, le bailleur pourra, moyennant un congé avec préavis d'au moins deux ans, mettre fin au bail soit pour vendre le bien libre d'occupation, soit pour une occupation personnelle.

2. En ce qui concerne la fixation des fermages légaux, tout en maintenant le système légal actuel basé sur les revenus cadastraux, il est utile de prévoir une adaptation régulière des fermages sur base de l'évolution des prix agricoles et tenant compte de la spécificité des régions agricoles.

3. En ce qui concerne la protection des exploitations familiales contre le démembrement, la définition d'une superficie maximale telle que prévue à l'article 12.7 (nouveau) de la loi, tel que proposé par l'article 11 du projet, correspond au souhait de protection justifiée. En complément à cette protection, il est essentiel d'insérer une légère modification au droit de préemption permettant en cas de vente publique au fermier qui a préempté par lot, d'en conserver le bénéfice nonobstant toute demande de réunion de lots.