

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1988

7 OKTOBER 1988

WETSONTWERP

**tot wijziging van de wetgeving
betreffende de pacht en de beperking
van de pachtprizen**

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE LANDBOUW EN DE
MIDDENSTAND (1)

UITGEBRACHT DOOR
DE H. BEERDEN

Dit wetsontwerp werd besproken in openbare commissievergadering.

(1) Samenstelling van de Commissie :
Voorzitter : de heer Baldewijns.

A. — Vaste leden :	B. — Plaatsvervangers :
C.V.P. HH. Beerden, Cauwenberghs, Mevr. Kestelyn-Sierens, Nelis-Van Liedekerke, H. Van Looy.	H. Desutter, Mevr. Merckx-Van Goey, HH. Moors, M. Olivier, Steverlynck, Van Parys.
P.S. HH. Gilles, Happart, Y. Harmegnies, Janssens, Santkin.	Mej. C. Burgeon, HH. G. Charlier, De Raet, Leroy, Vancrombruggen, N.
S.P. HH. Baldewijns, Coppens, Gesquière, Peuskens	H. Bossuyt, Mme Duroi-Vanhelmont, HH. Timmermans, Vanderheyden, Van Steenkiste.
P.V.V. HH. Decoster, Denys, Verberckmoes.	HH. Berben, Deswaene, Flamant, Mahieu.
P.R.L. HH. Cornet d'Elzies, Hazette.	HH. Ducarme, Henrotin, Munde- leer.
P.S.C. HH. Antoine, Lebrun.	HH. Beaufays, Gehlen, Laurent.
V.U. H. Pillaert.	Mevr. Brepoels, H. Vervae- t.
Agalev-H. Van Durme.	M. Cuyvers, Daras.
Ecolo	

- 531 - 1988 :

- N°1 : Ontwerp gewijzigd door de Senaat.
- N°2 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1988

7 OCTOBRE 1988

PROJET DE LOI

**modifiant la législation sur le bail à
ferme et la limitation des fermages**

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE L'AGRICULTURE ET DES
CLASSES MOYENNES (1)

PAR
M. BEERDEN

Ce projet de loi a été examiné en réunion publique de commission.

(1) Composition de la Commission :
Président : M. Baldewijns.

A. — Membres effectifs :	B. — Membres suppléants :
C.V.P. MM. Beerden, Cauwenberghs, Mmes Kestelyn-Sierens, Nelis-Van Liedekerke, M. Van Looy.	M. Desutter, Mme Merckx-Van Goey, MM. Moors, M. Olivier, Steverlynck, Van Parys.
P.S. MM. Gilles, Happart, Y. Harmegnies, Janssens, Santkin.	Mlle C. Burgeon, MM. G. Charlier, De Raet, Leroy, Vancrombruggen, N.
S.P. MM. Baldewijns, Coppens, Gesquière, Peuskens.	M. Bossuyt, Mme Duroi-Vanhelmont, MM. Timmermans, Vanderheyden, Van Steenkiste.
P.V.V. MM. Decoster, Denys, Verberckmoes.	MM. Berben, Deswaene, Flamant, Mahieu.
P.R.L. MM. Cornet d'Elzies, Hazette.	MM. Ducarme, Henrotin, Munde- leer.
P.S.C. MM. Antoine, Lebrun.	MM. Beaufays, Gehlen, Laurent.
V.U. M. Pillaert.	Mme Brepoels, M. Vervae- t.
Agalev-M. Van Durme.	MM. Cuyvers, Daras.
Ecolo	

- 531 - 1988 :

- N°1 : Projet amendé par le Sénat.
- N°2 : Amendements.

DAMES EN HEREN,

1. — INLEIDENDE UITEENZETTING VAN DE STAATSSECRETARIS VOOR EUROPESE ZAKEN EN LANDBOUW

Het onderhavige wetsontwerp tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht en de beperking van de pachtprijzen, is het resultaat van uitgebreide parlementaire besprekingen, zowel in de Kamer van Volksvertegenwoordigers als in de Senaat.

In de omvangrijke verslagen werden alle standpunten weergegeven. (Kamer — Stuk n° 171/1-40, 1981-1982, Senaat — Stuk 586/1-3, 1986-1987 en Senaat — Stuk 357/1-2, 1988).

De tekst die thans voorligt, vormt een evenwichtig geheel waarbij de belangen van al de betrokken partijen aan bod komen. Ingevolge de herziening van de pachtwetgeving is er enige rechtsonzekerheid ontstaan. De goedkeuring van voorliggend wetsontwerp kan de rechtszekerheid herstellen, zowel voor eigenaars als pachters.

Door de goedkeuring van dit wetsontwerp wordt mede uitvoering gegeven aan het Regeerakkoord (10 mei 1988/punt I, D, 5.4.).

Het wetsontwerp bevat een belangrijk aantal wijzigingen van de pachtwet.

De verschillen ten opzichte van de tekst zoals die in de Kamer van Volksvertegenwoordigers in 1985 werd aangenomen, worden hier toegelicht.

Het toepassingsgebied van de pachtwet wordt duidelijker omlijnd; het moet namelijk gaan om een landbouwbedrijf. Daarenboven worden conventionele vruchtgebruiken voor een bepaalde duur gelijkgeschakeld met pachtcontracten (art. 1 van de pachtwet). Landbouwvennootschappen van ten minste 27 jaar en contracten inzake hoogstamboomgaarden vallen buiten de pachtwet. Bovendien wordt het begrip « seizoenpacht » strenger omschreven (art. 2). De Senaat heeft in deze artikels enkele tekstverbeteringen aangebracht.

Hier kan worden opgemerkt dat ook nieuwe problemen, zoals braaklegging van landbouwgronden, door de pachtwetgeving worden geregeld. De artikelen 1, 24 en 29 van de pachtwet zijn in dit verband van toepassing. De pachtwet is namelijk maar van toepassing wanneer er een landbouwbedrijf is krachtens artikel 1. Dit is zo wanneer er landbouwprodukten voortgebracht worden bestemd voor de verkoop. Eens deze voorwaarde vervuld, geldt de vrijheid van exploitatie krachtens artikel 24.

Braaklegging, onder andere in het kader van Europese reglementeringen, die kadert in een normale bedrijfsvoering (wat het geval is voor wisselbouw en voor extensieve beweiding), is derhalve geen probleem en beantwoordt aan het begrip land-

MESDAMES, MESSIEURS,

1. — EXPOSE INTRODUCTIF DU SECRETAIRE D'ETAT AUX AFFAIRES EUROPEENNES ET A L'AGRICULTURE

Le projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages, qui est soumis à votre approbation, est le résultat de larges débats parlementaires, tant au sein de la Chambre des Représentants qu'au sein du Sénat.

Les rapports circonstanciés auxquels ces débats ont donné lieu rendent compte de tous les points de vue qui ont pu s'exprimer (Chambre, Doc. n° 171/1-40, 1981-1982 ; Sénat, Doc. n° 586/1-3, 1986-1987 ; Sénat, Doc. n° 357/1-2, 1988).

Le texte qui est actuellement soumis au vote constitue un ensemble équilibré qui tient compte des intérêts de toutes les parties concernées. La révision de la législation sur le bail à ferme a engendré une certaine insécurité juridique, que l'adoption du présent projet de loi permettra de dissiper, tant dans le chef des propriétaires que dans celui des preneurs.

Le vote du présent projet de loi permettra en outre d'exécuter un point de l'accord de gouvernement (accord du 10 mai 1988, point I, D, 5.4.).

Le projet de loi contient un nombre important de modifications de la législation sur le bail à ferme.

Les différences par rapport au texte adopté par la Chambre en 1985 sont commentées ci-après.

Le champ d'application de la loi sur le bail à ferme est délimité de manière plus précise ; il doit en effet s'agir d'une exploitation agricole. Par ailleurs, les conventions d'usufruit d'une durée déterminée sont mises sur le même pied que les contrats de bail (art. 1^{er} de la loi sur le bail à ferme). Les sociétés agricoles d'au moins 27 ans ainsi que les contrats relatifs aux vergers de hautes tiges ne tombent pas sous l'application de la loi sur le bail à ferme. En outre, la notion de « bail saisonnier » est définie de manière plus rigoureuse (art. 2). Le Sénat a apporté quelques corrections de texte à ces articles.

Remarquons que de nouveaux problèmes, tels que la mise en jachère de terres agricoles, sont également réglés par la loi sur le bail à ferme. Les articles 1^{er}, 24 et 29 de la loi sur le bail à ferme sont applicables en l'espèce. En effet, la loi sur le bail à ferme n'est applicable que lorsqu'il y a exploitation agricole en vertu de l'article 1^{er}. Il en est ainsi lorsque des produits agricoles sont destinés à la vente. Une fois cette condition remplie, la liberté d'exploitation visée à l'article 24 s'applique.

Dès lors, la mise en jachère, notamment dans le cadre des réglementations européennes, qui répond à une gestion normale de l'exploitation (comme c'est le cas pour l'assolement et le pâturage extensif), ne constitue pas un problème et correspond à la notion

bouwbedrijf. In dat geval blijft de pacht dus onverkort bestaan.

Wanneer de landbouwgronden onttrokken worden aan hun bestemming als landbouwgrond en ze, met instemming van de gewestelijke en nationale instanties, een bestemming zouden krijgen als bosgrond of een maatschappelijke of recreatieve bestemming, dan is zulks geen landbouwbedrijf meer zodat hiervoor de toestemming van de eigenaar vereist is, zoniet kan de eigenaar zich op artikel 29 beroepen. Hetzelfde geldt wanneer een welbepaald perceel aan een permanente braaklegging wordt onderworpen.

De bewijsregeling (art. 3) inzake pachtcontracten wordt versoepeld. De tekst werd door de Senaat legislatiek verbeterd.

De regeling van artikel 3 is als volgt :

- in beginsel is een geschrift vereist als bewijs van een pacht;
- wanneer er geen geschrift is, kan degene die een grond uitbaat een aanbod van betaling doen. Wanneer hiertegen binnen zes maanden geen verzet rijst, geldt het aanbod als bewijs van een pacht. Bij betwisting kan de pacht steeds bewezen worden met alle middelen;
- ook tegen andersluidende geschriften in kan het bewijs geleverd worden van het bestaan van een pacht.

De opzegmogelijkheden op ieder ogenblik (art. 4) worden verruimd. Aldus kunnen ongebouwde bouwgronden die bouwrijp zijn steeds opgezegd worden zonder dat een vermelding in het pachtcontract vereist is.

Tevens kunnen kleine percelen (maximum 20 are) steeds opgezegd worden voor gezinsdoeleinden op voorwaarde dat het perceel aansluit bij een woonhuis.

Een belangrijke bepaling is de invoering van de loopbaanpacht (art. 6).

Aanvullend bij deze nieuwe vorm van pacht heeft de Senaat een nieuw begrip ingelast, namelijk de lange pacht, die een tussenstadium vormt tussen de loopbaanpacht en de gewone pacht. Deze lange pacht van minstens 27 jaar laat toe dat de eigenaar bij afloop opzegt, niet alleen voor eigen gebruik maar ook om te vervreemden. In tegenstelling tot de loopbaanpacht kan hij echter niet opzeggen om daarna terug te verhuren.

Opzeg voor eigen gebruik is voortaan alleen mogelijk ten voordele van personen beneden de pensioenleeftijd en in het bezit van een landbouwdiploma of met voldoende beroepservaring (art. 8). De voorwaarden van beroepservaring werden herleid tot drie, vanuit een oogpunt van duidelijkheid.

Rechtspersonen kunnen deze opzeg enkel en alleen doen op voorwaarde dat het gaat om een personenven-

d'exploitation agricole. Dans ce cas, le bail à ferme subsiste donc intégralement.

Lorsque les terres sont soustraites à leur destination de terre agricole et qu'en concertation avec les instances régionales et nationales, elles sont affectées à des plantations forestières ou reçoivent une destination sociale ou récréative, il ne s'agit plus alors d'exploitation agricole de sorte que l'autorisation du propriétaire est requise, sinon celui-ci peut faire valoir l'article 29. La même règle s'applique lorsqu'une parcelle déterminée est soumise à une mise en jachère permanente.

La réglementation relative aux preuves de l'existence d'un contrat de bail est assouplie (art. 3°). Le texte a fait l'objet d'adaptations législatives lors de son examen par le Sénat.

La réglementation de l'article 3 est la suivante :

- en principe, un écrit est exigé comme preuve du bail ;
- lorsqu'il n'existe pas d'écrit, celui qui exploite une terre peut faire une offre de paiement. Lorsque ceci ne suscite aucune opposition dans les six mois, l'offre équivaut à une preuve de bail. En cas de contestation, le bail peut toujours être prouvé par tous les moyens ;
- de même, face à des écrits autrement formulés, l'existence d'un bail peut toujours être prouvée.

Les possibilités de donner congé à tout moment (art. 4) sont étendues. Ainsi, par exemple, congé peut toujours être donné pour les véritables terrains à bâtir non bâtis sans qu'une mention soit exigée dans le contrat de bail.

Par ailleurs, congé peut toujours être donné pour des petites parcelles (maximum 20 ares) en vue de les affecter à l'usage familial, à condition que la parcelle soit contiguë à une maison d'habitation.

Une disposition importante concerne l'introduction du bail de carrière (art. 6).

Pour compléter cette nouvelle forme de bail, le Sénat a introduit une nouvelle notion, à savoir le bail de longue durée, qui constitue un stade intermédiaire entre le bail de carrière et le bail normal. Ce bail de longue durée d'au moins 27 ans permet au bailleur de donner congé au terme de cette durée non seulement pour occupation personnelle, mais également en vue d'aliéner les biens. Mais contrairement au bail de carrière, il ne peut donner congé pour redonner ensuite en location.

Le congé pour occupation personnelle est désormais uniquement possible en faveur de personnes n'ayant pas atteint l'âge de la pension et qui sont en possession d'un diplôme agricole ou qui disposent d'une expérience professionnelle suffisante (art. 8). Les conditions d'expérience professionnelle sont réduites à trois pour des raisons de clarté.

Des personnes morales peuvent donner un tel congé uniquement lorsqu'il s'agit d'une société de

nootschap of een landbouwvennootschap en op voorwaarde dat de bestuurders of zaakvoerders daadwerkelijke arbeid verrichten op de hoeve zelf (art. 8). Uitdrukkelijk heeft de Senaat hierbij ook melding gemaakt van de nieuwe wet inzake de eenpersoonsvennootschap.

Inzake de aanplanting met kerstbomen geldt thans de regel dat deze aanplanting gedurende negen jaar na het vertrek van de pachter geen persoonlijke exploitatie is tenzij de opzeg uitgaat van een gevestigd boomkweker (art. 9).

Wanneer de opgezegde pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, is de opzeg maar geldig voor zover de exploitatie van het landbouwbedrijf een *overwegend* deel van de beroepsactiviteit van de aanstaande exploitant zal uitmaken (art. 11, 6°). Dit begrip « overwegend » werd duidelijk en welbewust ingelast om te wijzen op een hoofdberoep.

Daarenboven kan de rechter, wanneer de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw heeft, steeds weigeren de opzeg geldig te verklaren wanneer de totale uitgebate oppervlakte van het landbouwbedrijf van de aanstaande exploitant boven de door de Koning bepaalde maximale oppervlakte komt te liggen. De drempels worden vastgesteld per provincie en per landbouwstreek op voorstel van de provinciale landbouwkamers en op eensluidend advies van de Nationale Landbouwrraad (art. 11, 7°).

De Senaat heeft na lang beraad alleen de maximumbegrenzing weerhouden.

Inzake de vergoeding voor deze gebouwen en werken waarop de pachter recht heeft bij het verstrijken van de pacht (art. 16) wordt een nieuw lid 3 ingelast.

Het voorgestelde lid 3 voorziet enerzijds in een systeem van verwittiging voor de koper dat er op het goed werken zijn die de pachter heeft uitgevoerd en anderzijds in de mogelijkheid om afstand te doen van het recht tot wegruimen of vergoeding *na* de uitvoering van de werken en alleen bij authentieke akte of voor de vrederechter.

Inzake het voorkeepsrecht zijn er enkele belangrijke wijzigingen voorzien. Vooreerst wordt, bij verkoop uit de hand, de vereiste opgelegd dat de notaris bij de kennisgeving melding maakt van de inhoud van de onderhandse verkoopsakte. De volledige inhoud moet worden meegedeeld met één uitzondering, namelijk de identiteit van de koper (art. 30, 1°).

Bij openbare verkoop kan de pachter zijn antwoord, vóór de toewijzing, in beraad houden gedurende tien dagen (art. 30, 3°).

De regeling van de openbare verkoop is thans als volgt :

— bij gewone openbare verkoop, zonder hoger bod : mogelijkheid voor de pachter om tien dagen bedenktijd te vragen ;

— bij openbare verkoop onder voorbehoud van recht van hoger bod : aan de pachter wordt geen vraag gesteld bij de zitdag. Is er een hoger bod dan wordt dit

personen ou d'une société agricole et à condition que les administrateurs ou gérants fournissent un travail réel dans le cadre de l'exploitation agricole (art. 8). A cet égard, le Sénat a mentionné de façon explicite la nouvelle loi sur la société d'une personne.

En ce qui concerne la plantation de sapins de Noël on applique maintenant la règle que pendant 9 ans après le départ du preneur cette plantation ne constitue pas une exploitation personnelle à moins que le congé n'émane d'un pépiniériste installé (art. 9).

Lorsque le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le congé pourra uniquement être validé pour autant que l'exploitation de la ferme représentera une part *prépondérante* de l'activité professionnelle du futur exploitant (art. 11, 6°). Cette notion de « prépondérant » a été insérée clairement et intentionnellement pour indiquer une profession exercée à titre principal.

De plus, lorsque le preneur exerce la profession agricole à titre principal, le juge peut toujours refuser de valider le congé lorsque la superficie totale exploitée de l'exploitation agricole du futur exploitant est ainsi portée au-delà de la superficie maximale déterminée par le Roi. Les seuils sont fixés par province et par région agricole sur proposition des chambres provinciales d'agriculture et sur avis conforme du Conseil national de l'agriculture (art. 11, 7°).

Après mûre réflexion, le Sénat n'a retenu que la limitation maximale.

En ce qui concerne l'indemnité pour ces bâtiments et travaux, à laquelle le preneur a droit lors de l'échéance du bail (art. 16), un nouveau point 3 est inséré.

Le point 3 proposé prévoit d'une part un système d'avertissement de l'acheteur pour le prévenir que le bien comprend des travaux qui ont été réalisés par le preneur et d'autre part la possibilité de renoncer au droit de l'enlèvement ou à l'indemnité *après* l'exécution des travaux et uniquement par acte authentique ou devant le juge de paix.

En ce qui concerne le droit de préemption, certaines modifications importantes sont prévues. En premier lieu, en cas de vente de gré à gré, il est exigé que lors de la notification, le notaire mentionne le contenu du compromis de vente. La totalité du contenu doit être communiquée à l'exception d'un seul point, à savoir l'identité de l'acheteur (art. 30, 1°).

En cas de vente publique, le locataire peut réserver sa réponse pendant 10 jours avant l'adjudication (art. 30, 3°).

La réglementation applicable à la vente publique est désormais la suivante :

— en cas de vente publique normale sans surenchère : possibilité pour le preneur de demander un délai de réflexion de dix jours ;

— en cas de vente publique sous réserve de droit de surenchère : lors de la séance, aucune question n'est posée au preneur ; s'il y a une surenchère, elle est

betekend aan koper en pachter waarna een nieuwe verkoping volgt. Is er geen hoger bod dan krijgt de pachter tien dagen bedenktijd.

De overdracht van het recht van voorkoop wordt versoepeld doordat de pachter gedeeltelijk zelf kan kopen en gedeeltelijk een of meerdere derden kan laten kopen (art. 31).

Een nieuw artikel 50 wordt ingelast waarbij de pachter bij openbare verkoop zich kan verzetten tegen een samenvoeging van loten die ertoe zou kunnen leiden dat zijn recht van voorkoop voor hem financieel te zwaar zou worden (art. 32).

De regeling van de pachtprizen wordt aangepast in een nieuw hoofdstuk II. De bepaling van de coëfficiënten voor de aanpassing van de pachtprizen voor gronden zal namelijk om de drie jaar gebeuren in plaats van om de vijf jaar. De pachtprizen voor gebouwen worden voortaan eveneens bepaald door een coëfficiënt. Het betreft een gelijkaardig systeem als voor gronden zodat driejaarlijkse aanpassingen mogelijk zijn.

Wel is deze coëfficiënt voor gebouwen specifiek.

Lange pachten geven aanleiding tot verhoogde pachtprizen, namelijk :

+ 36 % bij achttien jaar (+ 18 % voor gebouwen);

+ 42 % bij eenentwintig jaar (+ 21 % voor gebouwen);

+ 50 % vanaf 25 jaar en langer (+ 25 % voor gebouwen).

Zo nodig kan in een tussentijdse jaarlijkse aanpassing worden voorzien op basis van de landbouwprijzen. Een of meer indexen van landbouwprijzen worden hiervoor opgesteld op advies van de Nationale Landbouwrapraad.

Een versoepeling van de procedure wordt voorzien. De nieuwe pachtprijs geldt van zodra de eigenaar bij aangetekende brief heeft gezorgd voor kennisgeving van de aanpassing van de pachtprijs.

Artikel 43 ten slotte laat toe het kadastraal inkomen onbelast te houden voor goederen die met een loopbaanpacht bezwaard zijn; enkel de onroerende voorheffing is nog verschuldigd.

II. — ALGEMENE BESPREKING

A. Opmerkingen en vragen van leden

De heer Cornet d'Elzius acht het huidige wetsontwerp, — dat een mengeling van vroegere wetsvoorstellen is — nodeloos hinderlijk en nadelig voor de hele landbouwsector.

Het is hinderlijk voor de verpachter omdat in de mogelijkheid wordt voorzien dat beroep kan worden ingesteld bij de vrederechter, die derhalve het meren-

notifiée à l'acheteur et au preneur, à la suite de quoi se déroule une nouvelle séance de vente ; s'il n'y a pas de surenchère, un délai de réflexion de dix jours est accordé au preneur.

La cession du droit de préemption est assouplie, puisque le preneur peut acheter partiellement lui-même et peut laisser acheter une partie par un ou plusieurs tiers (art. 31).

Un nouvel article 50 est inséré : il permet au preneur de s'opposer, lors d'une vente publique, à un regroupement de lots qui pourrait avoir pour effet que l'usage de son droit de préemption représente une charge financière trop lourde pour lui (art. 32).

La réglementation relative aux fermages est adaptée dans un nouveau chapitre II. La fixation des coefficients pour l'adaptation des fermages pour les terres se fera en effet tous les trois ans au lieu de tous les cinq ans et les fermages pour les bâtiments seront désormais également fixés par le biais d'un coefficient. Il s'agit d'un système semblable à celui qui est établi pour les terres, de sorte que des adaptations tous les trois ans sont également possibles en l'occurrence.

Toutefois, le coefficient applicable aux bâtiments est spécifique.

Les baux de longue durée donnent lieu à des fermages plus élevés, à savoir :

+ 36 % pour les baux de 18 ans (+ 18 % pour les bâtiments) ;

+ 42 % pour les baux de 21 ans (+ 21 % pour les bâtiments) ;

+ 50 % pour les baux de 25 ans et plus (+ 25 % pour les bâtiments).

Si besoin est, une adaptation annuelle intermédiaire peut être prévue sur la base des prix agricoles. A cet effet, un ou plusieurs indices de prix agricoles sont établis sur avis du Conseil national de l'Agriculture.

Un assouplissement de la procédure est prévu. Le nouveau fermage est d'application dès que le propriétaire a fait connaître l'adaptation du fermage par lettre recommandée.

Pour terminer, soulignons que l'article 43 permet de ne pas taxer le revenu cadastral des biens qui font l'objet d'un bail de carrière. Seul le précompte immobilier reste dû.

II. — DISCUSSION GENERALE

A. Remarques et questions des membres

Monsieur Cornet d'Elzius qualifie le texte du présent projet de loi, basé sur un amalgame d'anciennes propositions de loi, d'inutilement vexatoire et préjudiciable pour le secteur agricole à bien des égards.

Ce texte est vexatoire pour le bailleur parce qu'il prévoit la possibilité d'un recours au juge de paix, qui devrait trancher la plupart des litiges, ce qui risque de

deel van de geschillen zou moeten beslechten, wat de tot nog toe goede betrekkingen tussen verpachter en pachter kan verslechteren.

Anderzijds zijn de in uitzicht gestelde maatregelen nadelig voor de landbouwers, aangezien ze de eigenaars ertoe aanzetten een vrijgekomen goed te verkopen of het zelf te exploiteren, wat met de hulp van een ondernemer vandaag de dag zeer gemakkelijk geworden is.

De landbouwkringen staan in feite voor een dilemma. Wordt het ontwerp goedgekeurd, dan zouden de landbouwers, wier aantal ongeveer 50 000 bedraagt, de mogelijkheid krijgen een grotere participatie in het reële bezit van de onroerende goederen ($\pm 40\%$) te verwerven. Het Algemeen Eigenaarssyndicaat ($\pm 250\,000$ belanghebbenden) is daar echter tegen gekant, aangezien het aandeel van de eigenaars dan tot 60% zou dalen, terwijl zij tot nog toe ongeveer 80% van de onroerende goederen bezaten.

Het lid herinnert eraan dat de wetgever er altijd naar gestreefd heeft tot een evenwichtige regeling te komen, die zowel voor de verpachter als voor de pachter voordelen inhoudt.

Derhalve zou er geen sprake van mogen zijn het huidige ontwerp aan te nemen vóór de goedkeuring van het wetsontwerp tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de aan landbouwers verhuurde gronden (Stuk Kamer n° 481/1-1988), dat op 30 juni 1988 in de Senaat werd aangenomen.

Op fiscaal gebied wordt onroerend bezit in vergelijking met roerende goederen immers zwaar belast.

Daarom zou het ondermeer noodzakelijk zijn de voorheffing op dezelfde wijze liberatoir te maken als voor de roerende goederen. De onroerende voorheffing bedraagt thans 30 tot 35% en daarvan kan slechts een zeer gering gedeelte worden afgetrokken.

Ook de erfenisrechten liggen zeer hoog, hoewel de grond in België niet meer dan $0,25\%$ tot 1% opbrengt.

Roerende goederen daarentegen kunnen gemakkelijk door handgift aan de kinderen worden overge maakt zonder fiscale implicaties.

In verband met de langdurige pacht is de heer Cornet d'Elzius wel te vinden voor de invoering van een pacht van ten hoogste 27 jaar, aangezien zulks de exploitant in de gelegenheid stelt zijn materiaal af te schrijven en zijn toekomst en die van zijn kinderen planmatig te organiseren (artikel 6 van het voorliggende ontwerp, dat artikel 8 van de wet van 4 november 1969 wijzigt). Hij spreekt de wens uit dat geen enkele beperking van de leeftijd het gunstige effect van die bepaling zal beperken.

Bovendien zijn de motieven die een eigenaar moet kunnen aanvoeren om zijn goed terug te nemen, dermate ingewikkeld, dat iedere terugname praktisch onmogelijk wordt.

Waarom zou men de hier overwogen maatregelen dan ook niet toepassen op de reeds lopende pachten, aangezien de omstandigheden voor het sluiten van

détériorer les rapports jusqu'ici cordiaux entre bailleur et preneur.

Les mesures prescrites par le projet actuel sont, d'autre part, préjudiciables aux agriculteurs parce qu'elles incitent les propriétaires à vendre un bien devenu libre ou à l'exploiter eux-mêmes, ce qui, avec l'aide d'un entrepreneur, est devenu aujourd'hui très facile.

En fait, les milieux agricoles sont confrontés à un dilemme. Si le projet est voté, les agriculteurs, au nombre de 50 000 environ, auraient la possibilité d'acquérir une participation plus importante dans la possession réelle du patrimoine ($\pm 40\%$). Le Syndicat National des Propriétaires ($\pm 250\,000$ personnes concernées) s'y oppose au contraire car il réduirait la quote-part des propriétaires à 60% alors que jusqu'ici ceux-ci possédaient environ 80% du patrimoine.

Le membre rappelle que le souhait du législateur a toujours été d'aboutir à un ensemble de règles équilibré présentant des avantages à la fois pour le bailleur et pour le preneur.

Dès lors, il ne saurait être question de voter le présent projet avant que ne soit voté le projet de loi tendant à modifier la taxation des revenus des terrains donnés en location à des agriculteurs (Doc. Chambre n° 481/1-1988), voté au Sénat le 30 juin 1988.

Sur le plan fiscal, l'immobilier est, en effet, lourdement pénalisé par rapport aux biens mobiliers.

C'est pourquoi il serait, entre autres, nécessaire de rendre un précompte libératoire de la même manière que pour les biens mobiliers. Le précompte immobilier s'élève aujourd'hui à 30 ou 35% , dont seule une infime partie peut être déduite.

Les droits successoraux sont eux aussi très élevés, alors que la terre ne rapporte en Belgique qu'entre $0,25\%$ et 1% .

Au contraire, le propriétaire de biens mobiliers peut aisément transmettre ceux-ci gratuitement à ses enfants par don manuel sans aucune implication fiscale.

En ce qui concerne le bail de longue durée, Monsieur Cornet d'Elzius est favorable à l'instauration d'un bail de maximum 27 ans parce qu'il permet à l'exploitant d'amortir son matériel et de planifier sa vie et celle de ses enfants (article 6 du projet de loi à l'examen modifiant l'article 8 de la loi du 4 novembre 1969). Il souhaite qu'il n'y ait pas de limite d'âge venant restreindre la portée positive de cette disposition.

En outre, la complexité des motifs que doit avancer un propriétaire pour reprendre son bien est telle que toute reprise s'avère pratiquement impossible.

Pourquoi dès lors ne pas appliquer les mesures envisagées ici aux baux déjà en cours, étant donné que les circonstances sont particulièrement peu favora-

een dergelijke overeenkomst thans alles behalve gunstig zijn? Het is immers zo dat voor het ogenblik slechts weinig gronden vrij zijn. Daarenboven zou een dergelijke pachtovereenkomst slechts kunnen worden aangegaan door pachters beneden 28 jaar, aangezien het voortaan mogelijk is om vanaf 55-jaar een pensioen te verkrijgen.

Het huidige wetsontwerp moedigt de eigenaars feitelijk aan om hun gronden aan een ongehuwde in plaats van aan een landbouwersgezin te verpachten, ten einde te voorkomen dat de exploitant het goed aan zijn kinderen overdraagt, zodat de eigenaars niet jarenlang moeten wachten om uiteindelijk de volle eigendom terug te krijgen.

Dit ontwerp is dus strijdig met de voornaamste zorg van de wetgever, met name de vrijwaring van de belangen van de landbouwers.

De heer Hazette onderschrijft het standpunt van de vorige spreker in verband met de zeer geringe opbrengst van de gronden en met de averechtse gevolgen van dit ontwerp, meer bepaald inzake de keuze van de pachter door de eigenaar.

Sedert 1952 heeft de wetgever er altijd naar gestreefd de zekerheid van de exploitant te waarborgen en de pachtprizen te beperken.

Dat doel, waarin het huidige ontwerp weliswaar voorziet, is thans evenwel achterhaald voor jonge landbouwers, die in de eerste plaats financiële partners zoeken om te investeren en goederen te verwerven. De bijdragen van het Landbouwinvesteringsfonds op dat gebied zijn ontoereikend.

Nu is het zo dat de in dit ontwerp voorgestelde maatregelen radicaal tegen die wens indruisen, aangezien artikel 40 tot wijziging van artikel 4bis van de wet tot beperking van de pachtprizen overeenkomstig de wet van 4 november 1969 (Stuk n° 531/1-1988, blz. 21) in de mogelijkheid voorziet dat « de Koning de pachtprizen jaarlijks kan aanpassen aan de evolutie van de landbouwprijzen overeenkomstig de artikelen 2, 3 en 4, wanneer de evolutie der landbouwprijzen dit verantwoordt ».

Het economische risico dat dit artikel inhoudt, zal alleszins heel wat kandidaat-investeerders die op zoek zijn naar een gewaarborgd inkomen, afschrikken.

Dit ontwerp zal eveneens vele pachters ertoe nopen het geëxploiteerde goed aan te kopen. Het enige alternatief bestaat erin met de eigenaar een overeenkomst te sluiten die ruimschoots in het voordeel van laatstgenoemde is.

Het huidige ontwerp mist dus zijn voornaamste doel, ook al biedt het meer zekerheid voor de landbouwers en het zal dan ook binnenkort door middel van nieuwe hervormingen moeten worden gewijzigd.

De heer Antoine wenst dat het huidige wetsontwerp zo spoedig mogelijk wordt goedgekeurd om een einde te maken aan de onzekerheid waarmee een groot aantal exploitanten geconfronteerd worden (slechts 28 % zijn eigenaar van hun goed).

bles à la conclusion d'un tel contrat? Il existe en effet peu de terres libres actuellement. De plus, un tel bail ne pourrait être conclu que par des fermiers de moins de 28 ans puisqu'il est désormais possible d'obtenir sa pension dès l'âge de 55 ans.

Le présent projet de loi encourage en fait les propriétaires à louer leurs terres à un célibataire plutôt qu'à une famille d'agriculteurs afin que l'exploitant ne puisse céder le bien à ses enfants et ne le prive ainsi de la possibilité d'en recouvrer la pleine propriété avant de longues années.

Ce projet est donc contraire à la principale préoccupation du législateur qui est de sauvegarder les intérêts des agriculteurs.

Monsieur Hazette se rallie au point de vue du précédent orateur quant à la modicité du rendement foncier et aux effets pervers du présent projet, notamment en ce qui concerne le choix du preneur par le propriétaire.

Depuis 1952, le souhait du législateur a toujours été de garantir la sécurité de l'exploitant et de limiter les fermages.

Cependant, cet objectif, garanti il est vrai par l'actuel projet, est aujourd'hui dépassé dans le chef des jeunes agriculteurs, avant tout soucieux de se trouver des partenaires financiers en vue d'investissements et de l'acquisition de biens. Les interventions du Fonds d'Investissement Agricole (F.I.A.) dans ce domaine sont insuffisantes.

Les mesures proposées par ce projet de loi vont radicalement à l'encontre de ce souhait dans la mesure où l'article 40 modifiant l'article 4bis de la loi limitant les fermages telle que prévue par la loi du 4 novembre 1969 (Doc. 531/1-1988, p. 21), prévoit la possibilité pour le Roi « d'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 risque économique que représente cet article découragera assurément bon nombre de candidats investisseurs à la recherche d'une source de revenu garanti.

Ce projet va également obliger de nombreux locataires à acheter le bien exploité. La seule alternative est de conclure avec le propriétaire un accord largement en faveur de ce dernier.

Même s'il assure une meilleure sécurité pour les agriculteurs, l'actuel projet manque donc son principal objectif et devra sous peu être modifié par de nouvelles réformes.

Monsieur Antoine souhaite, pour sa part, que l'actuel projet de loi soit voté le plus rapidement possible afin de mettre fin à l'insécurité dans laquelle vivent bon nombre d'exploitants (seuls 28 % sont propriétaires de leur bien).

De duur van de aan dit vraagstuk gewijde besprekingen toont aan hoe moeilijk het is tot een evenwichtige regeling te komen, die zowel aan de wensen van de exploitanten als aan die van de eigenaars tegemoet komt. Voor eerstgenoemden is de voornaamste zorg exploitatiezekerheid. Zij zien zich genoodzaakt op zoek te gaan naar financiële partners om het hoofd te kunnen bieden aan steeds zwaardere investeringen (minimum 10 miljoen frank). De eigenaars wensen een gunstige fiscale regeling. Overigens zijn zij geneigd af te zien van het sluiten van een pachtovereenkomst, om een in dit geval uiterst beperkt eigendomsrecht veilig te stellen.

Ofschoon het ontwerp uit een wetgevend en financieel oogpunt verre van volmaakt is, bevat het volgens spreker toch ook tal van verbeteringen.

De invoering van de loopbaanpacht biedt meer zekerheid aan de pachter en gaat gepaard met belastingmaatregelen ten gunste van de verpachter. Bovendien garandeert het facultatieve karakter van de pacht de contractuele vrijheid.

Een duidelijkere omschrijving van de wijze waarop het bewijs van de betaling van de pacht prijs moet worden geleverd (artikel 13 tot wijziging van artikel 23, van de wet van 4 november 1969 betreffende de pachtwetgeving) is gunstig voor de pachter. Wie anders dan de vrederechter, die plichtbewust en onafhankelijk is en dicht bij de rechtzoekenden en de landbouwers staat, zou elk mogelijk geschil beter kunnen beslechten?

Andere positieve punten zijn : een meer precieze afbakening van het toepassingsgebied van de wetgeving betreffende de pacht, die wordt beperkt tot de landbouwbedrijven (artikel 1 en 2 tot wijziging van de artikelen 1 en 2 van voormelde wet); de beperking van de mogelijkheden tot opzegging voor persoonlijke exploitatie (artikel 8 tot wijziging van artikel 9 van voornoemde wet), een maatregel die chantage voorkomt van de zijde van bepaalde eigenaars, die bereid zijn nieuwe overeenkomsten te sluiten, op grond waarvan de pachter als een gewone arbeider of als beheerder van de exploitatie wordt beschouwd; de mogelijkheid dat de rechter weigert 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 ». (Artikel 11 tot wijziging van artikel 12, zevende lid van voormelde wet (Stuk n° 531/1-1988, blz. 10); ten slotte de invoering, in verband met het recht van voorkoop, alsmede de verplichte betekening van de inhoud van de verkoopovereenkomst door de notaris in geval van verkoop uit de hand (artikel 30 tot wijziging van artikel 48, lid 1° en 3° van voormelde wet).

Ook de verpachter krijgt nieuwe voordelen. De mogelijkheden om het goed terug te nemen worden uitgebreid, met name voor kleine percelen (maximum 20 are), ten einde ze voor gezinsdoeleinden aan te wenden op voorwaarde dat de grond aansluit aan

La durée des discussions consacrées à ce problème démontre bien la difficulté de trouver un ensemble de règles équilibré répondant à la fois aux préoccupations des exploitants et des propriétaires. Les premiers sont avant tout soucieux de préserver la sécurité de leur exploitation et se voient contraints de rechercher des partenaires financiers afin de faire face à des investissements sans cesse plus lourds (minimum 10 millions de francs). Les seconds souhaitent obtenir un aménagement fiscal avantageux. Ils sont, par ailleurs, tentés de renoncer à la conclusion d'un bail afin de préserver un droit de propriété devenu, dans ce cas, excessivement limité.

S'il subsiste de nombreuses imperfections au point de vue législatif et financier, le présent projet présente, aux yeux de l'orateur, de nombreuses améliorations.

L'introduction du bail de carrière offre plus de sécurité au preneur et s'accompagne de mesures fiscales en faveur du bailleur. Le caractère facultatif du bail garantit, en outre, la liberté contractuelle.

Une définition plus précise des modalités en matière de preuve de paiement du fermage (article 13 modifiant l'article 23, de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme) est également favorable au preneur. Qui d'autre que le juge de paix, personne responsable et indépendante, proche de ses justiciables et du monde agricole, pourrait mieux régler toute forme de litige ?

D'autres points positifs sont : une délimitation plus précise du champ d'application de la loi sur le bail à ferme, réservé aux exploitations agricoles (article 1 et 2 modifiant les articles 1^{er} et 2 de la susdite loi); la limitation des possibilités de congé pour exploitation personnelle (article 8 modifiant l'article 9 de la susdite loi), une mesure qui permet d'éviter le chantage exercé par certains propriétaires prêts à concevoir de nouveaux types de contrats dans lesquels le preneur est considéré comme simple ouvrier ou régisseur de l'exploitation; la possibilité pour le juge de refuser la validation du 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 (article 11 modifiant l'article 12, alinéa 7, de la susdite loi, Doc. 531/-1988, p. 10), enfin, l'introduction, en ce qui concerne le droit de préemption, d'un délai de réflexion de 10 jours pour le preneur en cas de vente publique ainsi que la notification obligatoire par le notaire du contenu du compromis de vente en cas de vente de gré à gré (article 30 modifiant l'article 48, alinéa 1° et 3° de la susdite loi).

Le bailleur obtient lui aussi de nouveaux avantages. Les possibilités de reprise du bien sont étendues, notamment pour de petites parcelles (maximum 20 ares) en vue de les affecter à l'usage familial à condition que la parcelle soit contiguë à une maison

het woonhuis (artikel 4 tot wijziging van artikel 6 van voormelde wet).

Bovendien heeft de pachter de toestemming van de verpachter nodig om het gepachte goed in onderpacht te geven (artikel 18 tot wijziging van artikel 30 van voormelde wet).

Op fiscaal vlak zou het wetsontwerp tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de aan landbouwers verhuurde gronden (Stuk Kamer n^o 481/1-1988), dat reeds in de Senaat is goedgekeurd, eerlang in de Kamer moeten worden aangenomen. Dan blijft er dus niets anders meer te doen dan spoedig een belangrijke hervorming op het gebied van de erfenisrechten aan te nemen, om te voorkomen dat afstammelingen van landbouwers die aan de familiegrond gehecht zijn, verplicht worden die grond bij gebrek aan geldmiddelen te verkopen.

In antwoord op de opmerkingen van *de heer Antoinne* herhaalt *de heer Cornet d'Elzius* nogmaals tegen de goedkeuring van dit ontwerp gekant te zijn vóór het wetsontwerp tot invoering van de grondbelasting volgens het kadastraal inkomen wordt aangenomen. Hij vreest dat de wetgever, wanneer het wetsontwerp tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht eenmaal aangenomen zal zijn, achteraf geen enkele wijziging meer zal aanbrengen in de belastingregeling.

Tevens herinnert hij aan het verzet van het Algemeen Eigenaarssyndicaat. In een aan de leden van de Senaatscommissie gerichte nota staat dat het huidige wetsontwerp het bestaande onevenwicht nog verscherpt en de positie van de verpachter bewust negeert. Voorts houdt het ontwerp, steeds volgens het syndicaat, geen rekening met de evolutie van de economische toestand, met name inzake het probleem van de overproductie.

Het Eigenaarssyndicaat maakt bovendien ernstig bezwaren tegen de invoering van de loopbaanpacht, aangezien de pachter voortaan op 55-jarige leeftijd zijn pensioen kan krijgen en het betreurt dat de partijen niet van meet af aan een vaste termijn kunnen overeenkomen.

Hij ziet al evenmin het belang in van het verbod dat aan de eigenaar die geen exploitant is, zou worden opgelegd om een pachtovereenkomst voor een bepaald seizoen te sluiten.

In verband met het bewijs dat inzake pacht moet worden geleverd, ligt het voor de hand dat men helemaal geen rekening kan houden met een gewone betalingsverbintenis en dat alleen een door de eigenaar aanvaarde effectieve betaling het sluiten van een pachtovereenkomst mogelijk kan maken.

Het syndicaat is de mening toegedaan dat de nieuwe criteria waarin het ontwerp inzake opzegging wegens persoonlijke exploitatie voorziet, tot gevolg hebben dat de goederen die aan derden toebehoren, geblokkeerd zijn en dat ze uiterst onbillijk zijn voor de kleine eigenaars, die nooit zullen kunnen voldoen aan het criterium volgens hetwelk de exploitatie van het bedrijf een « overwegend deel van de beroepsactiviteit

d'habitation (article 4 modifiant l'article 6 de la susdite loi).

De plus, le preneur doit obligatoirement obtenir l'autorisation du bailleur pour toute sous-location (article 18 modifiant l'article 30 de la susdite loi).

Enfin, sur le plan fiscal, le projet de loi tendant à modifier la taxation des revenus des terrains donnés en location à des agriculteurs, (Doc. Chambre 481/1-1988), déjà adopté au Sénat, devrait être voté prochainement à la Chambre. Il ne restera donc plus qu'à réaliser rapidement une réforme importante au niveau des droits de succession afin d'éviter que les descendants des agriculteurs, attachés à la terre familiale, ne soient obligés de vendre par manque de fonds.

En réponse à *Monsieur Antoine*, *Monsieur Cornet d'Elzius* réitère son opposition au vote de ce projet avant que ne soit voté le projet de loi instaurant la taxation des biens fonciers selon le revenu cadastral. Il craint qu'une fois le projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme voté, le législateur n'apporte plus aucune modification au régime fiscal.

Il rappelle également l'opposition du Syndicat National des Propriétaires qui, dans une note adressée aux Membres de la Commission du Sénat, estime que le projet de loi actuel aggrave encore le déséquilibre existant et ignore manifestement la situation du bailleur. En outre, ce projet ne tient pas compte, selon le Syndicat, de l'évolution de la situation économique, notamment en ce qui concerne les problèmes de surproduction.

Le Syndicat des Propriétaires remet, par ailleurs, en question l'instauration du bail de carrière puisqu'il est désormais possible pour le fermier d'obtenir sa pension dès l'âge de 55 ans et regrette que les parties ne puissent convenir, au départ, d'un terme fixe.

Il ne voit pas davantage l'intérêt d'interdire au propriétaire non-exploitant de contracter un bail saisonnier.

Quant à la preuve à apporter en matière de bail à ferme, il est évident qu'on ne peut tenir aucun compte d'un simple engagement de paiement et que seul un paiement effectif accepté par le propriétaire peut permettre la conclusion d'un bail.

Le Syndicat considère que les nouveaux critères prévus dans le projet en matière de congés pour exploitation personnelle bloquent des biens appartenant à des tiers et sont particulièrement inéquitables pour les petits propriétaires qui ne pourront jamais satisfaire au critère selon lequel l'exploitation de l'entreprise doit être une partie « prépondérante » de leur activité professionnelle (article 11 modifiant l'ar-

van de aanstaande exploitant moet uitmaken » (artikel 11 tot wijziging van artikel 12, zesde lid van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht, Stuk n° 531/1-1988).

Mevrouw Merckx-Van Goey en de heer Baldewijns wensen dat het huidige wetsontwerp spoedig wordt aangenomen, zodat de rechtszekerheid hersteld is.

Wat betreft de tegenstelbaarheid van een pachtvereenkomst ten aanzien van derden, wordt volgens *Mevrouw Merckx-Van Goey*, de rechtspraak van het Hof van Cassatie bevestigd in het wetsontwerp. Er wordt namelijk geen authentieke akte vereist als geldig bewijs voor het bestaan van een pachtvereenkomst. Hierdoor blijft men in lijn met de bestaande tradities en gebruiken. Eigenaars en huurders zullen mettertijd echter meer en meer een geschreven bewijs betrachten.

De heer Baldewijns herinnert eraan dat zijn partij al voorstander was van een wijziging van de pachtwetgeving. De enkele negatieve stemmen die tijdens vroegere besprekingen in 1985 werden uitgebracht, waren alleen bedoeld om extra-waarborgen te verkrijgen, ondermeer een duidelijke omschrijving van de mogelijkheden tot opzegging wegens persoonlijk gebruik van het goed, wanneer het goed in onderpacht wordt gegeven, en nieuwe maatregelen tot bestrijding van misbruiken.

Spreker bestempelt de pachtwetgeving als een belangrijke verworvenheid aangezien ze een globale maatschappijvisie weerspiegelt.

De wijzigingen van de pachtwetgeving, aangebracht door onderhavig wetsontwerp zijn positief. Toch moet herinnerd worden aan enige overblijvende zwakke punten.

— Opzeg voor gezinsdoeleinden.

Op basis van artikel 4 van het wetsontwerp tot wijziging van artikel 6, § 2, van de wet van 4 november 1969, kan de verpachter de lopende pacht opzeggen van een stuk grond van maximum 20 are dat aansluit bij het woonhuis.

Een dergelijke oppervlakte kan reeds diep in de landbouwzone indringen en storend zijn voor de echte landbouwactiviteiten.

— Pacht van 27 jaar en loopbaanpacht.

Beide pachtvormen vergroten de bedrijfszekerheid van de huidige pachter. De voorwaarden voor de pachtbeëindiging kunnen echter de situatie van de bedrijfsopvolger bemoeilijken. Op het einde van de pachtperiode is het goed immers volledig vrij van pacht.

In geval van pacht voor 27 jaar kan de verpachter op het einde opzeg geven om het verpachte goed te verkopen. Bij loopbaanpacht kan de verpachter van rechtswege vrij over zijn goed beschikken, als de

ticle 12, alinéa 6, de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme, Doc. n° 531/1-1988). Enfin, il craint que la possibilité pour le preneur de céder un droit de préemption ne constitue la source de nombreux abus.

Madame Merckx-Van Goey et Monsieur Baldewijns souhaitent l'adoption rapide de l'actuel projet de loi afin de restaurer la sécurité juridique.

Pour ce qui est de l'opposabilité du bail aux tiers, *Mme Merckx-Van Goey* fait remarquer que le projet confirme la jurisprudence de la Cour de cassation. Il ne requiert en effet pas d'acte authentique pour administrer valablement la preuve de l'existence du bail, ce qui est conforme aux traditions et usages existants. Toutefois, il faut s'attendre à ce que les propriétaires et les preneurs tentent de plus en plus d'obtenir une preuve écrite.

Monsieur Baldewijns rappelle que son parti a toujours été favorable à la modification de la législation en matière de bail à ferme. Les quelques votes négatifs intervenus lors de discussions antérieures (1985) visaient uniquement à obtenir des garanties supplémentaires, entre autres une définition précise des possibilités de congé pour occupation personnelle et de nouvelles mesures visant à supprimer les abus lors de la sous-location du bien.

L'intervenant considère que la législation sur le bail à ferme constitue un acquis important, étant donné qu'elle traduit une vision globale de la société.

Si les modifications apportées par le projet à l'examen peuvent être qualifiées de positives, la législation visée n'en comporte pas moins toujours quelques points faibles.

— Le congé en vue d'affecter le bien à l'usage familial.

En vertu de l'article 4 du projet de loi (modifiant l'article 6, § 2, de la loi du 4 novembre 1969), le bailleur peut mettre fin au bail en vue d'affecter à l'usage familial un terrain contigu à sa maison d'habitation et dont la superficie n'excède pas 20 ares.

Or, un terrain d'une telle superficie peut déjà s'enfoncer profondément dans la zone affectée à l'activité agricole proprement dite et risque dès lors de gêner cette activité.

— Le bail de 27 ans et le bail de carrière.

Ces deux types de baux accroissent la sécurité d'exploitation dans le chef du preneur occupant. Toutefois, les conditions dans lesquelles il est mis fin au bail risquent de rendre plus difficile la situation de la personne appelée à succéder à l'exploitant, le bien loué étant entièrement libre de bail au terme de la période de bail.

S'il s'agit d'un bail de 27 ans, le bailleur peut, au terme de celui-ci, donner congé au preneur afin de vendre le bien loué. S'il s'agit d'un bail de carrière, le bailleur retrouve d'office (sans devoir notifier de

pachter de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt (zonder opzegging). De opvolger verkeert dus in een onzekere situatie.

— Opzegging door vennootschappen.

Er moeten in dit verband meer sluitende oplossingen worden gezocht.

Via B.V.B.A.'s en coöperaties kunnen opzeggingen gebeuren voor zogenaamde « eigen exploitatie ». Misbruiken zijn mogelijk. Waarom moeten vennootschappen (andere dan de éénpersoonsvennootschap en de landbouwvennootschap) die andere activiteiten hebben, toegang krijgen tot landbouwgrond ?

— Onderpacht en pachtoverdracht.

Met een geschreven toelating van de verpachter is onderpacht en pachtoverdracht mogelijk.

Deze toegelaten pachtvormen kunnen echter leiden tot misbruiken.

Zo is een openbaar bestuur verplicht zijn goederen openbaar te verpachten (artikel 18 van de pachtwet). Een openbaar bestuur kan echter door onderpacht en pachtoverdracht de openbare verpachting ontwijken en gronden toewijzen op arbitraire basis.

Indien een eigenaar stilzwijgend onderpacht toelaat, kan hij volledig naar eigen goeddunken handelen in zijn voordeel.

Noch de onderpachter, noch de hoofdpachter genieten dan een recht van voorkoop.

De eigenaar kan de pachter en de onderpachter op om het even welk moment opzeg geven omdat de pachtwet werd overtreden.

— Recht van voorkoop.

Bij onderhandse verkoop moeten volgens het wetsontwerp, de verkoopvoorwaarden en de inhoud van de verkoopakte worden meegedeeld aan de pachter. Hieruit moet blijken dat er dus werkelijk een kandidaat-koper is. Dit is een aanzienlijke verbetering.

Voor de pachter is het echter ook belangrijk te weten of de kandidaat-koper al dan niet landbouwer is.

Op basis van dit gegeven kan de pachter oordelen of hij zelf zal moeten kopen ofwel verder zal kunnen blijven pachten. Indien de kandidaat-koper zelf landbouwer is, is het duidelijk dat de pachter moet overwegen zelf de grond te kopen.

Men dient dus een systeem te vinden waarbij de pachter de nodige informatie krijgt (zonder de identiteit bekend te maken) over de kandidaat koper om een gepaste beslissing te kunnen nemen.

congé) la libre possession de son bien lorsque le preneur atteint l'âge de 65 ans. Il s'ensuit que le successeur de l'exploitant se trouve dans une situation précaire.

— Le congé donné par des sociétés.

Il conviendrait, à cet égard, de rechercher des solutions meilleures.

Le fait que les S.P.R.L. et les coopératives peuvent donner congé pour « exploitation personnelle » ouvre la porte aux abus. Pourquoi les sociétés (autres que les sociétés d'une personne et les sociétés agricoles) qui ont d'autres activités doivent-elles avoir accès aux terrains agricoles ?

— La sous-location et la cession de bail.

La sous-location et la cession de bail sont possibles moyennant une simple autorisation écrite du bailleur.

Ces formes autorisées de fermage peuvent toutefois donner lieu à des abus.

Ainsi, si une administration publique est obligée de procéder à la location de ses biens ruraux par voie de soumission publique (article 18 de la loi sur le bail à ferme), elle pourra cependant se soustraire à cette procédure publique par voie de sous-location et de cession de bail et attribuer des terres de façon arbitraire.

Si un propriétaire autorise la sous-location par accord tacite, il peut agir à sa guise dans son propre intérêt.

Ni le sous-locataire, ni le locataire principal ne bénéficient dans ce cas d'un droit de préemption.

Le propriétaire peut, à tout moment, donner congé au preneur et au sous-locataire, puisque la loi sur le bail à ferme a été transgressée.

— Le droit de préemption.

Le projet de loi prévoit qu'en cas de vente de gré à gré, les conditions de vente ainsi que le contenu de l'acte de vente doivent être notifiés au preneur. Cette procédure est censée prouver qu'il y a réellement un candidat-acheteur, ce qui constitue une amélioration sensible par rapport à la situation actuelle.

Toutefois, il importe également pour le preneur de savoir si le candidat-acheteur est ou non agriculteur.

En fonction de cet élément, le preneur jugera s'il doit acheter ou s'il pourra continuer à louer le bien. Si le candidat-acheteur est lui-même agriculteur, il est évident que le preneur devra envisager d'acheter le terrain.

Il conviendrait dès lors d'imaginer un système qui permette au preneur de recevoir les informations nécessaires sur le candidat-acheteur (sans divulguer l'identité de celui-ci), afin qu'il puisse prendre la décision appropriée.

B. Antwoorden van de Staatssecretaris voor Europese Zaken en Landbouw

De Staatssecretaris weerlegt de kritiek van *de heer Cornet d'Elzius* op het huidige wetsontwerp.

Het standpunt van het Nationaal Eigenaarssyndicaat is achterhaald aangezien de Senaat op de hoogte was van haar opmerkingen.

De loopbaanpacht (ingevoerd door artikel 6) kent wel degelijk een einde.

Om een evenwicht te bereiken tussen de eigenaars- en huurdersbelangen wordt door de fiscale administratie (op instructie van een ministeriële omzendbrief) reeds het kadastraal inkomen (en niet de werkelijke huurprijs) van het verpachte goed als belastingbasis genomen.

Het is derhalve niet nodig dat het wetsontwerp tot wijziging van de belasting op de inkomsten uit de aan landbouwers verhuurde gronden (Stuk n° 481/1-1988) tegelijkertijd wordt aangenomen.

Het zogenaamde onevenwicht inzake de fiscale behandeling van de roerende en onroerende goederen wordt ten onrechte als argument ingeroepen. Tot voor kort was er immers een te zware belasting van roerende goederen (in vergelijking met onroerende goederen). In het kader van het economische herstelbeleid moest daarom de rentabiliteit van het roerende vermogen worden bevorderd. Voor het ogenblik is er dus een beter evenwicht bereikt.

In het kader van onderhavig wetsontwerp kan inderdaad niet alles worden opgelost.

Fundamentele oplossingen kunnen ook slechts gevonden worden door wijzigingen in het erfrecht en het systeem van de successierechten, zoals ook *de heer Antoine* terecht heeft opgemerkt. Dit behoort evenwel niet tot de bevoegdheid van de Staatssecretaris voor Europese Zaken en Landbouw.

In werkelijkheid zijn ongeveer 100 000 eigenaars door de pachtwetgeving gevat.

De lange pacht van meer dan 27 jaar heeft wel zin aangezien het grootste deel van de landbouwers met pensioen gaat na de leeftijd van 55 jaar.

Het is onwaarschijnlijk dat eigenaars enkel huurders zonder kinderen zullen zoeken om aldus sneller opnieuw over het gepachte goed te kunnen beschikken.

B. Réponses du Secrétaire d'Etat aux Affaires européennes et à l'Agriculture

Le Secrétaire d'Etat réfute la critique formulée par *M. Cornet d'Elzius* à l'encontre du projet de loi.

Le point de vue exprimé par le Syndicat national des propriétaires est périmé, puisque le Sénat avait connaissance de ses observations.

Le bail de carrière (instauré par l'article 6) prend effectivement fin à un moment donné.

Afin de réaliser un équilibre entre les intérêts des bailleurs et ceux des preneurs, l'administration fiscale prend dès à présent (conformément à une circulaire ministérielle) le revenu cadastral du bien loué (et non le fermage réellement versé) comme base de taxation.

Il n'est par conséquent pas nécessaire que le projet de loi tendant à modifier la taxation des revenus des terrains donnés en location à des agriculteurs (Doc. n° 481/1-1988) soit adopté en même temps que le projet à l'examen.

C'est à tort que l'on tire argument du prétendu déséquilibre au niveau du traitement fiscal des biens mobiliers et immobiliers. En effet, comparée à la taxation des biens immobiliers, celle des biens mobiliers était, jusqu'il y a peu, trop lourde. C'est pourquoi il a fallu promouvoir la rentabilité du patrimoine mobilier dans le cadre de la politique de relance économique, ce qui a abouti à un meilleur équilibre.

Il est effectivement impossible, dans le cadre du projet de loi à l'examen, d'apporter des solutions à tous les problèmes.

La recherche de solutions fondamentales passe également par la modification du droit successoral et du régime des droits de succession, comme *M. Antoine* l'a également souligné à juste titre. Cet aspect ne relève cependant pas de la compétence du Secrétaire d'Etat aux Affaires européennes et à l'Agriculture.

En réalité, la législation sur le bail à ferme concerne quelque 100 000 propriétaires.

Le bail à ferme de plus de 27 ans a bel et bien un sens, étant donné que la plupart des agriculteurs prennent leur retraite après 55 ans.

Il est peu probable que des propriétaires recherchent des preneurs sans enfant afin de pouvoir disposer de nouveau du bien loué à plus bref délai.

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING en STEMMINGEN

Artikelen 1 en 2

Deze artikelen worden aangenomen met 12 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3

Het handhaven van het vermoeden en van getuigenissen als bewijs van pacht en de belangrijke rol hierbij van de vrederechter, veroorzaakt volgens *de heer Hazette* een al te grote rechtsonzekerheid.

Spreker dient dan ook een amendement n° 1 in ten einde het 3de en het 7de lid te schrappen.

De Staatssecretaris merkt op dat de eigenaar de onzekerheid zelf kan ondervangen door een geschreven bewijs te maken.

In bijkomende orde dient *de heer Hazette* een amendement n° 2 in dat ertoe strekt het woord « bovendien » in het 3de lid te schrappen. Door weglating van dit woord is het duidelijker onder welke voorwaarden het bestaan van een pacht, op basis van vermoeden kan worden bewezen.

Amendement n° 1 en amendement n° 2 (in bijkomende orde op amendement n° 1) worden verworpen met 10 tegen 2 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 3 wordt aangenomen met 11 tegen 2 stemmen.

Art. 4

Artikel 4 wordt aangenomen met 11 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 5

Door *de heren Cornet d'Elzius* en *Hazette* wordt een amendement n° 3 ingediend, dat ertoe strekt een punt 11° toe te voegen aan het voorgestelde artikel 7.

Aldus zou de eigenaar van braakgelegde gronden (in het kader van de E.E.G.-reglementering) aan deze gronden een andere bestemming dan louter landbouw kunnen geven.

De pachter blijft evenwel het recht behouden op de braakleggingspremie.

De Staatssecretaris wijst erop dat dergelijke toevoeging overbodig is en verwijst naar zijn inleidende uiteenzetting (zie blz. 2 en 3).

De heer Verberckmoes pleit er overigens voor dat de landbouwgronden hun bestemming zouden behouden, maar dat veeleer zou worden overgeschakeld op industriële teelten.

III. — DISCUSSION DES ARTICLES et VOTES

Articles 1^{er} et 2

Ces articles sont adoptés par 12 voix et une abstention.

Art. 3

M. Hazette estime que le maintien de la présomption et des témoignages comme preuves de l'existence du bail et le rôle important dévolu en la matière au juge de paix engendrent une insécurité juridique trop grande.

L'intervenant présente dès lors un amendement (n° 1) visant à supprimer les alinéas 3 à 7.

Le Secrétaire d'Etat fait observer que le propriétaire peut lever cette insécurité en établissant une preuve écrite.

M. Hazette présente en ordre subsidiaire un amendement (n° 2) visant à supprimer, dans le troisième alinéa, les mots « En outre ». Ces mots supprimés, le texte fait mieux ressortir les conditions dans lesquelles l'existence d'un bail peut être prouvée sur la base de présomptions.

L'amendement n° 1 et l'amendement n° 2 (en ordre subsidiaire à l'amendement n° 1) sont rejetés par 10 voix contre 2 et une abstention.

L'article 3 est adopté par 11 voix contre 2.

Art. 4

L'article 4 est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

Art. 5

MM. Cornet d'Elzius et *Hazette* présentent un amendement (n° 3) visant à ajouter un point 11° à l'article 7 proposé.

Le propriétaire de terres « gelées » (dans le cadre de la réglementation européenne) pourrait ainsi désaffecter ces terres de leur destination purement agricole.

Le preneur conserverait toutefois le droit à la prime de « gel ».

Le Secrétaire d'Etat fait observer qu'un tel ajout est superflu et renvoie à son exposé introductif (voir pp. 2 et 3).

M. Verberckmoes plaide pour le maintien de l'affectation des terres agricoles, mais estime qu'une réorientation vers des cultures industrielles serait souhaitable.

Amendement n° 3 wordt verworpen met 10 tegen 2 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 5 wordt aangenomen met 11 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 6

In verband met de betekenis van § 2 in het voorgestelde artikel 8, vraagt *Meur. Merckx-Van Goey* of het hier om een eerste periode gaat. Verder vraagt zij naar de precieze bedoeling van de verwijzing in § 2 naar artikel 9, eerste lid. Is inderdaad enkel artikel 9, eerste lid van toepassing, of het gehele artikel?

De Staatssecretaris verduidelijkt dat het in § 2 om een lange pacht gaat. De genoemde pacht van 27 jaar betreft dus een eerste periode. In tegenstelling tot de loopbaanpacht wordt de lange pacht gevolgd door een nieuwe pachtperiode van 9 jaar.

Artikel 9 van de pachtwet is volledig van toepassing op de lange pacht. De verwijzing naar artikel 9, eerste lid, is een loutere precisering en sluit dit niet uit.

Met betrekking tot de loopbaanpacht (§ 3) vragen *Meur. Merckx-Van Goey* en *de heer Hazette*, hoe de stilzwijgende verlenging van jaar tot jaar (na het einde van de loopbaanpacht) kan worden beëindigd.

De Staatssecretaris antwoordt dat hiervoor geen vormvereisten zijn bepaald. De verlenging kan worden stopgezet (zowel door de huurder als door de eigenaar) zonder enige formaliteit.

De heer Baldewijns merkt op dat zulke regeling de opvolgers van de pachter toch in een moeilijke situatie kan brengen.

Bij amendement n° 6 stellen *de heren Cornet d'Elzius* en *Hazette* voor § 3 van de in dit artikel voorgestelde tekst van artikel 8 van de pachtwet te schrappen. Dit impliceert het niet doorvoeren van het principe van de loopbaanpacht.

Volgens indiener mag een pachtperiode maximaal 27 jaar duren.

De Staatssecretaris wijst erop dat het principe van de loopbaanpacht een essentieel element is in het voorliggend wetsontwerp, dat het evenwicht vormt tussen huurders- en eigenaarsbelangen.

Amendement n° 6 wordt verworpen met 10 tegen 2 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 6 wordt aangenomen met 11 tegen 1 stem en 1 onthouding.

Art. 7

De heer Hazette wijst op de onleesbaarheid van het derde lid (blz. 7, Stuk Kamer, n° 531/1 - 1988) van de Franse tekst van artikel 7.

Om aan deze opmerking tegemoet te komen dient men in de Franse tekst de eerste drie regels van dit lid te vervangen door : « Dans les mêmes conditions, le bailleur peut mettre fin à tout ou partie du bail en vue

L'amendement n° 3 est rejeté par 10 voix contre 2 et une abstention.

L'article 5 est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

Art. 6

En ce qui concerne la signification du § 2 de l'article 8 proposé, *Mme Merckx-Van Goey* demande s'il s'agit d'une première période. Elle demande par ailleurs quelle est la portée exacte de la référence à l'article 9, premier alinéa, figurant au § 2. Est-ce en effet seulement le premier alinéa de l'article 9 qui est applicable, ou l'ensemble de l'article ?

Le Secrétaire d'Etat précise qu'il s'agit, au § 2, d'un bail de longue durée. Le bail visé de 27 ans concerne donc une première période. Contrairement au bail de carrière, le bail de longue durée est suivi d'une nouvelle période de bail de 9 ans.

L'article 9 de la loi sur le bail à ferme s'applique intégralement au bail de longue durée. La référence à l'article 9, premier alinéa, constitue une simple précision et n'exclut pas cette application intégrale.

En ce qui concerne le bail de carrière (§ 3), *Mme Merckx-Van Goey* et *M. Hazette* demandent comment il peut être mis fin à la tacite reconduction d'année en année (après l'expiration du bail de carrière).

Le Secrétaire d'Etat répond qu'aucune condition de forme n'est requise. Tant le preneur que le bailleur peuvent mettre fin à la reconduction sans aucune formalité.

M. Baldewijns fait observer qu'un tel système peut mettre les successeurs du preneur dans une situation délicate.

MM. Cornet d'Elzius et *Hazette* présentent un amendement n° 6 visant à supprimer le § 3 de l'article 8 proposé. Cette suppression implique l'abandon du principe du bail de carrière.

Les auteurs de l'amendement estiment qu'une période de bail ne devrait pas excéder 27 ans.

Le Secrétaire d'Etat souligne que le principe du bail de carrière constitue un élément essentiel du projet de loi à l'examen, élément qui assure un équilibre entre les intérêts respectifs du bailleur et du preneur.

L'amendement n° 6 est rejeté par 10 voix contre 2 et une abstention.

L'article 6 est adopté par 11 voix contre une et une abstention.

Art. 7

M. Hazette souligne l'inintelligibilité du troisième alinéa du texte français de l'article 7 (Doc n° 531/1, 1988, p. 7).

Pour répondre à cette remarque, il y a lieu de lire les trois premières lignes de cet alinéa comme suit : « Dans les mêmes conditions, le bailleur peut mettre fin à tout ou partie du bail en vue de louer ou d'aliéner

de louer ou d'aliéner les biens à des fins d'exploitation par une exploitation viable... ».

Op een vraag van *Mevr. Merckx-Van Goey* antwoordt *de Staatssecretaris* dat de eigenaar die een einde maakt aan de pacht om het goed zelf te exploiteren, moet voldoen aan de in artikel 9 gestelde voorwaarden.

Artikel 7 wordt aangenomen met 11 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 8

Op de vraag van *de heer Hazette* of onder de vennootschappen, bedoeld in het laatste lid, ook de B.V.B.A.'s zijn vervat, antwoordt *de Staatssecretaris* bevestigend.

Artikel 8 wordt aangenomen met 11 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 9 en 10

Deze artikelen worden eenparig aangenomen.

Art. 11

Op de vraag van *de heer Baldewijns* om het begrip « hoofdberoep » in punt 6 en « daadwerkelijke arbeid » in artikel 8 nogmaals te definiëren, verwijst *de Staatssecretaris* naar zijn verklaring hieromtrent in de Senaat (Parlementaire Handelingen, 20 juli 1988, blz. 1 055).

Artikel 11 wordt eenparig aangenomen.

Art. 12 tot en met 21

Deze artikelen worden eenparig aangenomen.

Art. 22

Mevr. Merckx-Van Goey stelt vragen bij de stopzetting van een gezamenlijke pacht.

Door de overige pachters dienen de verplichtingen van de pacht te worden nagekomen.

De verpachter moet dus op de hoogte worden gebracht wanneer een medepachter zich terugtrekt. De vraag is derhalve hoe dit dient te gebeuren.

De Staatssecretaris stipuleert dat de modaliteiten hiertoe bepaald zijn in artikel 14 van de wet van 1969. Een pachter kan zich terugtrekken door eenzijdige opzegging of bij onderling akkoord.

Artikel 22 wordt eenparig aangenomen.

les biens à des fins d'exploitation par une exploitation viable... ».

Répondant à *Mme Merckx-Van Goey*, le *Secrétaire d'Etat* précise que le propriétaire qui met fin au bail afin d'exploiter le bien personnellement doit répondre aux conditions fixées à l'article 9.

L'article 7 est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

Art. 8

Le *Secrétaire d'Etat* répond par l'affirmative à la question de *M. Hazette* tendant à savoir si les sociétés visées au dernier alinéa comprennent également les S.P.R.L.

L'article 8 est adopté par 11 voix et 2 abstentions.

Art. 9 et 10

Ces articles sont adoptés à l'unanimité.

Art. 11

M. Baldewijns ayant demandé qu'il soit précisé à nouveau ce qu'il faut entendre par « exercer la profession agricole à titre principal » (cf. point 6) et par « un travail réel » (cf. point 8), le *Secrétaire d'Etat* renvoie aux explications qu'il a fournies à ce sujet lors de l'examen du projet par le Sénat (*Annales*, 20 juillet 1988, p. 1 055).

L'article 11 est adopté à l'unanimité.

Art. 12 à 21

Ces articles sont adoptés à l'unanimité.

Art. 22

Mme Merckx-Van Goey pose quelques questions concernant la cessation d'un bail conclu en commun.

Les preneurs qui poursuivent l'exploitation sont tenus des obligations du bail.

Si un copreneur se retire, le bailleur doit donc en être avisé. La question est dès lors de savoir comment cette communication doit se faire.

Le *Secrétaire d'Etat* précise que les modalités relatives à ce point sont définies à l'article 14 de la loi de 1969. Un preneur peut se retirer moyennant la notification d'un congé unilatéral ou moyennant l'accord des parties.

L'article 22 est adopté à l'unanimité.

Art. 23 tot en met 29

Deze artikelen worden eenparig aangenomen.

Art. 30

In antwoord op de vraag van *de heer Hazette* over de aard van de in punt 1° bedoelde akte, stelt *de Staatssecretaris* dat het hier niet noodzakelijk om een notariële akte gaat.

Artikel 30 wordt aangenomen met 11 tegen 1 stem en 1 onthouding.

Art. 31

Amendement n° 4 van *de heren Cornet d'Elzius* en *Hazette* voorziet in een schadevergoeding aan degene die een perceel niet krijgt toegewezen ingevolge misbruik van het recht van voorkoop.

De Staatssecretaris merkt op dat het laatste lid van artikel 31 geen schadevergoeding, maar wel een bestraffing betreft.

Het bedrag van de sanctie is zodanig hoog gesteld om te vermijden dat misbruiken van het recht van voorkoop zouden plaatsgrijpen.

De eventuele schadevergoeding ten aanzien van een derde wordt geregeld door de algemene bepalingen ter zake van het Burgerlijk Wetboek.

De heer Verberckmoes betreurt dat in het wetsontwerp niet uitdrukkelijk is bepaald dat ingeval van misbruik van het recht van voorkoop, de verkoop verbroken wordt.

Amendement n° 4 wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen.

Artikel 31 wordt aangenomen met 10 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

Art. 32

In de Nederlandse tekst van het artikel 32 dient een tekstverbetering te worden aangebracht. Men leze derhalve : « In artikel 50 van dezelfde afdeling wordt tussen het eerste (in plaats van tweede) en het tweede (in plaats van derde) lid het volgende ingevoegd : ... ».

Artikel 32 wordt aangenomen met 12 stemmen en 1 onthouding.

Art. 33 tot en met 39

Deze artikelen worden eenparig aangenomen.

Art. 40

De heren Cornet d'Elzius en *Hazette* stellen de weglating van artikel 40 (amendement n° 5) voor,

Art. 23 à 29

Ces articles sont adoptés à l'unanimité.

Art. 30

En réponse à la question de *M. Hazette* relative à la nature de l'acte visé au 1°, le *Secrétaire d'Etat* précise qu'il ne s'agit pas nécessairement d'un acte notarié.

L'article 30 est adopté par 11 voix contre une et une abstention.

Art. 31

L'amendement n° 4 de *MM. Cornet d'Elzius* et *Hazette* prévoit le paiement d'une indemnité à l'adjudicataire qui a été évincé à la suite d'un abus du droit de préemption.

Le Secrétaire d'Etat fait observer que le dernier alinéa de l'article 31 prévoit non pas une indemnité, mais une sanction.

Si la sanction prévue est si lourde, c'est afin d'éviter les abus du droit de préemption.

L'indemnité éventuellement due à un tiers est régie par les dispositions générales du Code civil applicables en la matière.

M. Verberckmoes déplore que le projet de loi ne prévoie pas explicitement que l'abus du droit de préemption entraîne la rescision de la vente.

L'amendement n° 4 est rejeté par 10 voix contre 3.

L'article 31 est adopté par 10 voix contre une et 2 abstentions.

Art. 32

Il convient d'apporter une correction au texte néerlandais de l'article 32. Il faut lire : « In artikel 50 van dezelfde afdeling wordt tussen het eerste (au lieu de « tweede » en het tweede (au lieu de « derde ») lid het volgende lid ingevoegd : ... ».

L'article 32 est adopté par 12 voix et une abstention.

Art. 33 à 39

Ces articles sont adoptés à l'unanimité.

Art. 40

MM. Cornet d'Elzius et *Hazette* proposent la suppression de l'article 40 (amendement n° 5) parce qu'il

omdat het de inhoud van artikel 37 grondig wijzigt (artikel 37 tot wijziging van artikel 2 van de voormelde wet van 4 november 1969) en een ontmoedigend effect zal hebben voor kandidaat-grondbeleggers wier samenwerking de dag van heden onontbeerlijk is, gelet op de enorme investeringen waaraan de jonge landbouwers het hoofd moeten bieden.

Amendement n° 5 wordt verworpen met 11 tegen 2 stemmen.

Artikel 40 wordt aangenomen met 11 tegen 2 stemmen.

Art. 41 tot en met 44

Deze artikelen worden eenparig aangenomen.

*
* *

Het gehele wetsontwerp wordt aangenomen met 11 tegen 1 stem en 1 onthouding.

De Rapporteur,

G. BEERDEN

De Voorzitter,

E. BALDEWIJNS

modifie fondamentalement le contenu de l'article 37 (modifiant l'article 2 de la loi du 4 novembre 1969) et aura un effet dissuasif sur les candidats investisseurs en biens fonciers, dont le concours est devenu aujourd'hui indispensable compte tenu des énormes investissements auxquels doivent faire face les jeunes agriculteurs.

L'amendement n° 5 est rejeté par 11 voix contre 2.

L'article 40 est adopté par 11 voix contre 2.

Art. 41 à 44

Ces articles sont adoptés à l'unanimité.

*
* *

L'ensemble du projet de loi est adopté par 11 voix contre une et une abstention.

Le Rapporteur,

G. BEERDEN

Le Président,

E. BALDEWIJNS

ERRATA

Art. 7

In artikel 8bis leze men de eerste drie regels van het derde lid van de Franse tekst als volgt :

« Dans les mêmes conditions, le bailleur peut mettre fin à tout ou partie du bail en vue de louer ou d'aliéner les biens à des fins d'exploitation par une exploitation viable... ».

Art. 11

1. In artikel 12, n° 1, eerste lid, dienen op de voorlaatste regel, de woorden « vóór de vrederechter » vervangen te worden door de woorden « voor de vrederechter ».

2. In hetzelfde artikel 12, n° 6, eerste lid, eerste regel, dienen de woorden « Bij het onderzoek van de geldigheid » vervangen te worden door de woorden « Bij het verzoek tot geldigverklaring van de opzegging ».

3. In hetzelfde artikel 12, n° 6, eerste lid, dienen op de voorlaatste regel van de Franse tekst de woorden « mettra en exécution » vervangen te worden door de woorden « mettra à exécution ».

Art. 12

In artikel 13, n° 2, eerste lid, dienen de eerste vijf regels van de Franse tekst als volgt te worden gelezen : « La réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou des dommages-intérêts seuls peuvent aussi être réclamés 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... ».

Art. 16

1. In letter A, n° 1, dient op de vierde regel van het vijfde lid het woord « inschrijving » te worden vervangen door het woord « beschrijving ».

2. In letter B, n° 3, leze men de tweede regel van het eerste lid van de Franse tekst als volgt : « (bail-) leur doit mentionner tous les travaux et ouvrages effectués par... ».

Art. 32

Op de eerste en de tweede regel dienen de woorden « het tweede en het derde lid » vervangen te worden door de woorden « het eerste en het tweede lid ».

ERRATA

Art. 7

A l'article 8bis, il y a lieu de lire les trois premières lignes du troisième alinéa comme suit :

« Dans les mêmes conditions, le bailleur peut mettre fin à tout ou partie du bail en vue de louer ou d'aliéner les biens à des fins d'exploitation par une exploitation viable... ».

Art. 11

1. A l'article 12, n° 1, premier alinéa, du texte néerlandais il y a lieu de remplacer à l'avant-dernière ligne, les mots « vóór de vrederechter » par les mots « voor de vrederechter ».

2. A ce même article 12, n° 6, premier alinéa, première ligne, du texte néerlandais, il y a lieu de remplacer les mots « Bij het onderzoek van de geldigheid » par les mots « Bij het verzoek tot geldigverklaring van de opzegging ».

3. A l'article 12, n° 6, premier alinéa, avant-dernière ligne, il y a lieu de remplacer les mots « mettra en exécution » par les mots « mettra à exécution ».

Art. 12

A l'article 13, n° 2, premier alinéa, il y a lieu de lire les cinq premières lignes comme suit : « La réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou des dommages-intérêts seuls peuvent aussi être réclamés 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... ».

Art. 16

1. A la lettre A, n° 1, du texte néerlandais, il y a lieu de remplacer à la quatrième ligne du cinquième alinéa le mot « inschrijving » par le mot « beschrijving ».

2. A la lettre B, n° 3, il y a lieu de lire la deuxième ligne du premier alinéa comme suit : « (bail-) leur doit mentionner tous les travaux et ouvrages effectués par... ».

Art. 32

A la première et à la deuxième ligne du texte néerlandais, il y a lieu de remplacer les mots « het tweede en het derde lid » par les mots « het eerste en het tweede lid ».